

## Conditions de logement des ménages immigrants et dynamiques métropolitaines à Montréal : une analyse multiniveau exploratoire

## Housing conditions of immigrants and metropolitan dynamics in Montréal : an exploratory multilevel analysis

Xavier Leloup

Volume 36, numéro 1, printemps 2007

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/019489ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/019489ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Association des démographes du Québec

ISSN

0380-1721 (imprimé)

1705-1495 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

Leloup, X. (2007). Conditions de logement des ménages immigrants et dynamiques métropolitaines à Montréal : une analyse multiniveau exploratoire. *Cahiers québécois de démographie*, 36(1), 5–48.  
<https://doi.org/10.7202/019489ar>

Résumé de l'article

À l'aide de données du recensement de 2001, cette étude présente une analyse qui vise à mettre en évidence les effets ou les conséquences que peuvent avoir un ensemble de caractéristiques intra-urbaines sur les conditions de logement des ménages immigrants. D'un point de vue théorique, elle propose une interprétation des conditions de logement de ces ménages qui repose sur une étude historique des dynamiques métropolitaines et sur l'approche néo-wébérienne ou institutionnaliste du marché du logement (Rex et Moore, 1967). Elle rompt ainsi avec une tendance dominante de la recherche urbaine au Canada qui fait des différences culturelles l'explication des variations observées dans les conditions de logement entre les différents groupes ethniques. Du point de vue empirique, l'accession à la propriété et l'accessibilité financière au logement locatif sont successivement estimées au moyen de modèles multiniveaux permettant de combiner dans la même analyse des facteurs individuels et contextuels. Les résultats de l'étude confirment l'intérêt de ce choix méthodologique et ouvrent la voie à d'autres enquêtes sur les effets des dynamiques métropolitaines sur les conditions de logement des ménages.

## **Conditions de logement des ménages immigrants et dynamiques métropolitaines à Montréal: une analyse multiniveau exploratoire\***

**XAVIER LELOUP\***

À l'aide de données du recensement de 2001, cette étude présente une analyse qui vise à mettre en évidence les effets ou les conséquences que peuvent avoir un ensemble de caractéristiques intra-urbaines sur les conditions de logement des ménages immigrants. D'un point de vue théorique, elle propose une interprétation des conditions de logement de ces ménages qui repose sur une étude historique des dynamiques métropolitaines et sur l'approche néo-wébérienne ou institutionnaliste du marché du logement (Rex et Moore, 1967). Elle rompt ainsi avec une tendance dominante de la recherche urbaine au Canada qui fait des différences culturelles l'explication des variations observées dans les conditions de logement entre les différents groupes ethniques. Du point de vue empirique, l'accession à la propriété et l'accessibilité financière au logement locatif sont successivement estimées au moyen de modèles multiniveaux permettant de combiner dans la même analyse des facteurs individuels et contextuels. Les résultats de l'étude confirment l'intérêt de ce choix méthodologique et ouvrent la voie à d'autres enquêtes sur les effets des dynamiques métropolitaines sur les conditions de logement des ménages.

**English abstract, p. 48**

### **INTRODUCTION**

**D**u milieu des années 1980 au début des années 1990, le Québec a connu une lente mais constante augmentation du nombre de ses immigrants, les niveaux d'immigration annuels connaissant ensuite une décrue entre 1991 et 1994, date à laquelle ils se stabilisent et évoluent peu

---

\* INRS-Urbanisation, culture et société, Montréal.

Cette étude a bénéficié du soutien du Centre interuniversitaire de recherche de Montréal sur l'immigration, l'intégration et la dynamique urbaine (Immigration et métropoles). Nous tenons également à remercier les évaluateurs de la revue. Leurs commentaires nous ont permis d'améliorer une première version de ce texte. L'auteur assume l'entière responsabilité des imprécisions qu'il pourrait encore contenir.

jusqu'en 2001 (Piché, 2003). Dans le même temps, les nouveaux arrivants, en provenance de pays de plus en plus divers, ont continué à faire de Montréal leur lieu d'installation privilégié. Montréal concentre ainsi une large majorité des immigrants qui ont choisi pour destination le Québec, faisant de l'immigration un phénomène essentiellement urbain. Le cas de Montréal apparaît cependant différent de celui des autres villes canadiennes et, plus largement, nord-américaines. En effet, l'insertion urbaine des immigrants y a revêtu une forme particulière. D'un côté, les communautés culturelles y seraient plus concentrées que dans les autres villes canadiennes. Cette concentration relative assurerait aux membres de ces communautés un certain « confort » social et culturel, leur permettant d'entretenir des traditions et de bénéficier de commodités spécifiques (McNicoll, 1993). Cette concentration renverrait aussi à un mode segmenté d'appropriation de l'espace s'adaptant en partie à une situation marquée par la division linguistique de la majorité entre francophones et anglophones (Ancil, 1984; Germain, 1997; McNicoll, 1993). D'un autre côté, les tendances observées sur l'installation en banlieue des populations immigrantes à Toronto et Vancouver ou dans certaines villes des États-Unis sont peu présentes à Montréal : le phénomène migratoire reste surtout associé à l'île de Montréal qui en constitue le noyau central (Ray, 1998). Dans ce contexte, la diversité ethnoculturelle se concentre sur un territoire réduit et fait de sa gestion un enjeu social et politique quotidien (Germain, 2005).

Le constat de cette particularité a déjà fait l'objet de plusieurs études. Ces dernières ont d'abord produit des comparaisons de la distribution des immigrants entre villes canadiennes : la comparaison entre Toronto et Montréal devenant un classique de la géographie sociale (Ray, 1999). Ces études ont aussi contribué à mieux saisir la place que les quartiers d'immigration occupent dans la trajectoire des nouveaux arrivants (Charbonneau et Germain, 1998). Enfin, certains travaux, moins nombreux, ont livré un regard plus analytique sur la localisation des immigrants et leur lente diffusion en banlieue, en soulignant la diversité des formes et la variation des peuplements (Charbonneau et Germain, 2002).

Dans l'ensemble, ces travaux apparaissent surtout descriptifs et axés sur la typologie : leurs auteurs cherchent essentiellement à distinguer les territoires selon leur composition interne et le rôle qu'ils joueraient dans l'insertion urbaine des nouvelles populations. Ces travaux ne fournissent pas de modèle général pour tenter d'expliquer le phénomène de concentration des immigrants sur l'île de Montréal, tandis que les conséquences que pourrait avoir cette faible dispersion sur leurs conditions de logement sont peu questionnées. Les relations entre la composition interne des terri-

toires de la métropole et les conditions de vie des ménages immigrants sont de la sorte rarement abordées.

L'objectif de cette étude exploratoire est de tenter d'apporter une première réponse aux interrogations précédentes en estimant les conditions de logement des ménages immigrants à l'aide de modèles multiniveaux, combinant des données sur les ménages et sur le contexte métropolitain montréalais. L'accession à la propriété et l'accessibilité financière au logement locatif seront ainsi successivement étudiées en relation avec des variables liées à l'immigration, au genre et au niveau de revenu des ménages, tout en tenant compte d'indicateurs contextuels rattachés aux 37 unités territoriales qui découpent la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal. Avant d'aborder cette analyse empirique, nous discuterons dans une première partie des approches théoriques qui se proposent d'expliquer les conditions de logement des ménages dans le cadre des dynamiques urbaines. Dans une deuxième partie, nous présenterons la méthode d'analyse multiniveau. Enfin, la suite du texte sera consacrée à l'étude empirique des conditions de logement des ménages immigrants à Montréal.

## **CONDITIONS DE LOGEMENT ET DYNAMIQUES MÉTROPOLITAINES : D'UN PARADIGME GÉNÉRAL AU CAS PARTICULIER DE MONTRÉAL**

### **Les dynamiques métropolitaines: prolégomènes à un paradigme général**

Depuis le début des années 1990, les questions urbaines et métropolitaines sont revenues préoccuper les milieux politique et universitaire dans de nombreux pays. En particulier, la conviction qu'il s'agit de réformer les structures institutionnelles des grandes villes s'est imposée comme une nécessité à de nombreux observateurs et acteurs pour faire face à un ensemble de transformations urbaines induites par des facteurs autant exogènes qu'endogènes (Collin et Robertson, 2005)<sup>1</sup>. Dans ce contexte, les termes de ville-régions (*city-regions*) ou de métropolisation ont été forgés

---

1. Au Québec, cette conviction s'est traduite par l'application d'une politique volontariste de fusions municipales menée par le gouvernement provincial entre 1999 et 2002, ses principaux objectifs étant de rétablir l'équité fiscale à l'échelle des agglomérations urbaines, d'améliorer la qualité des services municipaux, de soutenir la compétitivité territoriale et par conséquent d'assurer le développement économique et social local et, enfin, de ralentir le processus d'étalement urbain.

pour désigner les transformations des métropoles contemporaines en lien avec la mondialisation de l'économie et les nouvelles formes de concurrence territoriale qui en découlent (Savitch et Kantor, 2002). Ces réflexions théoriques sur la « métropolisation » s'inscrivent à la suite des travaux de Sassen sur l'émergence de l'« idéal-type » de la ville globale dans le système d'une économie devenue planétaire et dont l'information constitue une des ressources de base, ainsi que sur son nouveau rôle en tant qu'acteur politique (Sassen, 1993, 2006).

L'« idéal-type » de la ville globale ne peut cependant être généralisé à l'ensemble des métropoles, Sassen l'ayant en effet élaboré en partant de trois grandes villes : New York, Londres et Tokyo. La place que ces villes occupent dans la hiérarchie urbaine mondiale les situe dans une catégorie à part en ce qu'elles constituent des centres de commandement majeurs. Par la spécificité des fonctions qu'elles assurent, elles peuvent dès lors être plus difficilement comparées aux situations qui prévalent dans des métropoles d'importance moyenne ou inférieure. Malgré cette réserve quant au caractère généralisable de l'« idéal-type », il n'en constitue pas moins une loupe grossissante ou le schéma épuré d'un phénomène potentiellement à l'œuvre partout avec une intensité variable. Pour cette raison, le concept a été repris dans des travaux traitant de métropoles dont la taille et les fonctions leur confèrent un caractère international sans pour autant qu'elles accèdent au statut de ville globale (voir par exemple Marcuse et Van Kempen, 2000). Comme nous l'examinerons plus loin, Montréal peut être incluse dans cette dernière catégorie.

L'autre interrogation qui a émergé à la suite des thèses de Sassen concerne les effets des transformations de l'économie mondiale sur la structure interne des métropoles. Pour cet auteur, une des caractéristiques de la ville globale serait les fortes pressions à la dualisation auxquelles elle serait soumise. Car même si le développement des villes globales est centré sur la concentration des services supérieurs, ces secteurs n'en génèrent pas moins aussi des emplois peu qualifiés et majoritairement précaires qui attirent une population peu diplômée et souvent immigrante ou appartenant à des groupes minoritaires. Du coup, entre le haut et le bas de la hiérarchie sociale, les écarts augmenteraient de manière significative (Sassen, 1993). Cette hypothèse a toutefois été remise en cause par Hamnett dans ses travaux sur Londres (Hamnett, 1995, 1996a, 1996b). Ces derniers montrent que la hiérarchie socioprofessionnelle londonienne a enregistré un processus de « professionnalisation » qui correspond à une augmentation du nombre absolu des cadres supérieurs et des professionnels. L'évolution de la structure sociale de la ville a alors connu moins une dualisation qu'une

forme de polarisation spatiale, le centre-ville étant devenu l'espace quasi exclusif des classes supérieures et la périphérie celui des classes moyennes et populaires.

Une autre manière d'aborder la question des évolutions de la structure interne des métropoles est de suivre les termes du débat entre, d'une part, les tenants d'une vision post-moderne de l'urbain, sans centre réel ou polarité et dont l'exemple paradigmatique serait Los Angeles et, d'autre part, les tenants d'une approche de la ville héritée de l'École de Chicago. Ces derniers défendent l'idée que l'évolution des métropoles peut encore se comprendre au travers de modèles théoriques conçus pour décrire la ville industrielle<sup>2</sup>. Les tenants de l'École de Los Angeles, quant à eux, voient dans la ville un objet dont la seule réalité résiderait dans un ensemble de prises de parole légitimes qui ne peuvent être remises en question. Cette conception extrême du relativisme a donné lieu à des critiques de la vision post-moderne des métropoles (Eade et Mele, 2002) et à des polémiques sur le statut post-moderne d'une ville (Los Angeles) par rapport à une autre (Miami) (Nijman, 2000). L'utilité de ces débats est qu'ils relaient une série de questions sur l'évolution des métropoles et sur les transformations de leur espace interne, entre autres en ce qui concerne les types de quartiers et la diversité ethnique. Ainsi, des travaux récents portant sur la forme urbaine reconnaissent que les modèles avancés dans la lignée de l'École de Chicago ne permettent plus de décrire adéquatement les évolutions intervenues dans la localisation résidentielle des ménages (pour un exemple, voir Anas et al., 1997). Alors que l'on avait pensé que la trajectoire résidentielle des classes moyennes les conduisant en périphérie serait irréversible, l'on a assisté au contraire à des processus de retour en centre-ville et de *gentrification* de quartiers auparavant mixtes, voire populaires. Dans le même ordre d'idées, on a pu observer une diversification croissante des espaces résidentiels quant à leur composition ethnique, avec la disparition des quartiers répondant à l'ancien modèle du quartier d'intégration occupé par les nouveaux arrivants (Marcuse, 1997).

Que retenir de ces différents travaux sur la métropolisation ? En premier lieu, le terme a été mobilisé pour désigner un ensemble de processus institutionnels ayant pour objectif de réformer le mode d'organisation politique des métropoles dans un contexte de forte concurrence interna-

---

2. Pour une partie de ce débat, se référer au numéro de mars 2002 (1) de la revue *City and Community* dans lequel est publié un article de M. Dear intitulé *Los Angeles and the Chicago School : Invitation to a Debate*, et les réponses de A. Abbott, H. Molotch, R.J. Sampson, S. Sassen et T.N. Clark.

tionale. Le concept amalgame cependant de nouvelles formes d'arrangement institutionnel très disparates. Il est dès lors malaisé de lui attribuer un sens précis et univoque (Collin et Robertson, 2005). En deuxième lieu, le terme de métropolisation renvoie à un ensemble de débats sur les types de ville et les processus urbains, dont l'un des principaux effets a été de dynamiser la recherche, que ce soit dans le champ de l'économie ou des études urbaines, de la sociologie ou de la démographie. Des résultats de ces travaux, auxquels nous venons de faire écho, nous avons tiré certaines propositions qui nous ont paru pertinentes pour atteindre une meilleure compréhension du cas montréalais. Ainsi, il nous semble particulièrement utile d'envisager les tendances à la métropolisation en articulant des facteurs individuels et contextuels pour mieux rendre compte de la diversification des choix des acteurs et des types d'espaces en matière résidentielle.

Par le terme de dynamiques métropolitaines, nous désignons un ensemble de processus tout à la fois économiques, intra-urbains et sociodémographiques qui orientent le développement actuel des grandes villes. Ces processus se distinguent de ceux qui ont présidé à la constitution des métropoles au sens que l'on donnait à ce terme à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et au début du XX<sup>e</sup> (pour un exemple de cet usage du terme, voir Simmel, 1990). L'ère des métropoles était marquée à cette époque par un lien entre une ville et un hinterland, caractérisé par une contiguïté avec la première et une étendue géographique variable. C'était cette relation spécifique et exclusive qui expliquait alors en grande partie la richesse d'une métropole. Aujourd'hui, comme nous l'avons évoqué, cette relation a perdu de son importance et les métropoles sont plus dépendantes des flux internationaux d'information et de main d'œuvre qualifiée pour se développer. Ce changement de mode de développement économique est sans conteste une des premières caractéristiques des dynamiques métropolitaines actuelles.

Ces dernières interviennent à l'échelle des réseaux et systèmes de ville mais agissent aussi à l'échelle intra-urbaine en redistribuant dans l'espace les fonctions et les populations. Durant la période antérieure, dominée par l'industrialisation, les métropoles s'étaient développées en suivant un modèle relativement stable, produisant une hiérarchie d'espaces homogènes pour ce qui est de leur fonction alors que les formes urbaines actuelles semblent au contraire se diversifier<sup>3</sup>. À un centre-ville concentrant les fonctions

---

3. L'École de Chicago aura occupé une place importante en ce qui concerne le développement de modèles explicitant l'évolution dite écologique de la ville (pour des synthèses de cette approche, voir Burgess, 1990; Grafmeyer et Joseph, 1990; Massey, 1985).

supérieures et autour duquel s'organise l'ensemble des autres espaces se substitue un modèle polycentrique multipliant les centres secondaires, et dont plusieurs auteurs ont tenté de prendre la mesure dans le cas des métropoles canadiennes (Shearmur et Coffey, 2002; Trépanier et Coffey, 2004). Parallèlement, l'habitat en tant que fonction urbaine a connu également une différenciation croissante sous le double effet de la diversification des choix résidentiels des ménages et d'une diversité sociodémographique accrue de la population. Comme cela a déjà été souligné dans d'autres contextes, la diversification des choix résidentiels a conduit à une association moins mécanique entre un type d'habitat particulier et les caractéristiques de leurs occupants (voir par exemple Lévy, 1998, 2003). Les cartes de la distribution socio-spatiale du logement se sont ainsi brouillées avec la fin des quartiers ouvriers, le mouvement de retour en ville observé dans de nombreuses métropoles ou la montée des classes moyennes comme catégorie sociale pivot des dynamiques résidentielles. Dans le même temps, une importante inertie a subsisté aux extrémités de la hiérarchie sociale, garantissant aux classes supérieures un contrôle exclusif sur les voisinages qu'elles fréquentent et contraignant les catégories populaires à se concentrer dans des secteurs dégradés<sup>4</sup>.

Associées aux deux traits précédents, les dynamiques métropolitaines impliquent aussi des transformations sociodémographiques en lien avec une mobilité croissante de la main d'œuvre à une échelle internationale. L'immigration est un phénomène majeur de la période contemporaine. Remarquons qu'elle l'était déjà au moment de l'émergence des métropoles durant la période industrielle (Linteau, 1982). C'est donc moins l'existence de ce phénomène que son inscription dans un contexte géopolitique différent qui lui confère une indubitable nouveauté. L'immigration, au moins à destination du Canada, n'implique plus en effet un bassin de populations lié pour l'essentiel à l'Empire britannique. On assiste plutôt à une diversification des pays d'origine dont sont issus les immigrants en cette période post-coloniale et de mondialisation. Un autre trait qui concerne cette immigration est sa propre diversité interne du point de vue socio-économique, alliant des travailleurs qualifiés dont la mobilité est largement affaire de choix, et des personnes déplacées par des guerres ou des circonstances politiques menaçant leur sécurité personnelle (Ley, 1999).

---

4. Ces constats appelleraient des développements complémentaires qu'il ne nous est pas possible d'aborder dans le cadre de cette étude. Les processus de *gentrification*, de précarisation de certains espaces et le renforcement de certaines divisions sociales de l'espace apparaissent dans tous les cas interdépendants.



Nous tenterons plus loin d'articuler ces trois dimensions des dynamiques métropolitaines dans le cas de Montréal. La partie empirique traitera en particulier des deux dernières dimensions au travers de la question des conditions de logement des ménages immigrants. Mais il convient tout d'abord de préciser ce que l'on entend par conditions de logement et de rappeler brièvement les approches théoriques qui ont cherché à en fournir une explication.

### **Les conditions de logement des ménages immigrants: définitions et courants de recherche**

Les conditions de logement renvoient aux dimensions matérielles de l'habitation. Elles portent sur les caractéristiques propres du logement – taille, confort, coût, statut d'occupation, etc. (Segaud et al., 2002). Telles qu'entendues ici, elles ne prennent pas en compte ses dimensions affectives qui sont habituellement saisies au travers de la notion d'habitat (Segaud et al., 1998). L'étude des conditions de logement et de leurs variations a été envisagée à ce jour par l'entremise de trois grands courants théoriques (pour une synthèse, voir Leloup et Ferreira, 2006). En rappel, le premier courant que l'on peut qualifier de béhavioriste s'intéresse à la formation des choix résidentiels, des comportements et des préférences des ménages. Les approches marxistes et néo-marxistes représentant un deuxième courant, replacent la question du logement dans le processus plus large d'appropriation de la plus-value par le capital. Enfin, les approches néo-wébériennes ou institutionnalistes constituant un troisième et dernier courant, considèrent que le logement est une ressource rare faisant l'objet d'une concurrence entre acteurs.

Ces trois courants théoriques ont largement influencé les travaux portant sur les conditions de logement des ménages immigrants<sup>5</sup>. Si la plupart des travaux soulignent que cette catégorie de ménages rend compte en général de conditions de logement inférieures à la moyenne, les interprétations de cet écart sont quant à elles multiples (pour une synthèse, voir Özüekren et Van Kempen, 2002). Dans le contexte canadien, ce sont les interprétations ethnoculturelles proches du courant béhavioriste qui ont été le plus régulièrement testées. Selon cette perspective, les variations des taux de propriété observées entre les différents groupes de la société seraient la conséquence de préférences culturelles distinctes par rapport à

---

5. Les ménages immigrants sont ceux dont la personne inscrite comme premier soutien de ménage sur le formulaire de recensement est née à l'extérieur du Canada.

ce mode particulier d'occupation (Balakrishnan et Wu, 1992; Ray et Moore, 1991; Skaburskis, 1996). Cette position théorique a soulevé certaines objections. Le premier type d'objections concerne la réduction des conduites en matière de choix résidentiels à des traits culturels, alors que les auteurs qui usent du mot culture en précisent rarement les contours et le contenu. De manière implicite, les tenants du béhaviorisme réduisent en général un ensemble très vaste de dispositions sociales et de ressources à une seule variable, celle du pays ou de la région d'origine. Ainsi, si l'on note volontiers que les Italiens attribuent une importance élevée à la propriété privée, l'on fait peu référence aux relations sociales et intergénérationnelles qui soutiennent cette attitude et qui sont marquées par le *familiarisme* (McNicoll, 1993; Ramirez, 1989). Il conviendrait dès lors de revenir sur les modalités pratiques qui ont permis à ces populations de reproduire au Canada leur mode d'organisation sociale.

Le deuxième type d'objections adressées aux tenants des interprétations ethnoculturelles portent sur la signification qu'ils donnent à la propriété privée. Cette dernière se voit en effet attribuer le poids d'une valeur intrinsèque et absolue. Il n'est pas alors inhabituel de lire dans les travaux canadiens en études urbaines des propositions qui ne sont pas dépourvues d'une certaine charge morale négative quant au faible taux de propriété observé à Montréal. S'il y a eu historiquement moins de propriétaires à Montréal qu'ailleurs au Canada, ce serait en raison du faible intérêt que les Canadiens français auraient manifesté pour la propriété privée. Choko (1998) est revenu récemment sur ces interprétations à partir d'une enquête sur l'accession à la propriété dans le Montréal des années 1920 aux années 1950. Il montre qu'il est impossible de réduire l'accession à la propriété à une simple préférence. Il faut plutôt prendre en considération la structure de l'offre en logements et les conflits ethniques et sociaux qui peuvent s'exprimer dans une société. Dans le passé, les dispositions légales en vigueur à Montréal, lesquelles exigeaient que l'on devienne propriétaire à la fois du terrain et des murs, ont ainsi pesé lourdement sur les chances des ménages modestes de devenir propriétaire et ont contribué à maintenir les groupes les moins nantis dans une position de dominés par rapport à une élite très largement anglophone (Choko, 1998).

En s'appuyant sur les conclusions précédentes, il est possible de soutenir que l'étude des conditions de logement ne peut reposer sur la seule observation des préférences et conduites individuelles. Si elle veut être complète, elle doit prendre en compte le contexte dans lequel ces préférences s'actualisent, de même que les contraintes et les ressources qui interviennent dans les choix résidentiels des ménages. C'est précisément ce

que proposent de faire les approches néo-wébériennes ou institutionnalistes. Ce courant théorique met de l'avant le concept de « classes de logement ou d'habitat » (*housing classes*). Il aborde le fonctionnement du marché du logement en partant d'une conception de la stratification sociale complexe, impliquant plusieurs hiérarchies de ressources – financière, cognitive, sociale et politique – que les ménages mobilisent dans le cadre d'un conflit dont l'enjeu est l'accès aux meilleurs logements (Rex et Moore, 1967, cités dans Van Kempen et Özüekren, 1998). Nous faisons l'hypothèse que ce cadre théorique est applicable au cas montréalais, même si le marché du logement est reconnu pour y être moins concurrentiel que dans d'autres villes de taille comparable. Ainsi, Montréal a déjà connu au cours de son histoire des périodes de crise du logement, les ménages situés au bas de l'échelle sociale éprouvant des difficultés à se loger de manière décente, situation ayant mené à l'émergence de formes variées de logement social et communautaire (Choko et al., 1986, 1987). Par ailleurs, la structuration de l'espace montréalais reflète une concurrence entre différents groupes pour s'approprier les meilleures localisations, ce qui explique entre autres les divisions sociales ancrées de longue date dans le paysage urbain entre les pentes du Mont-Royal et les quartiers ouvriers « en bas de la montagne » (Copp, 1974). Toutefois, il faut reconnaître que le marché du logement à Montréal aura été globalement plus favorable à la demande, le coût du logement et le niveau de vie y étant inférieurs à ce qu'ils sont à Toronto ou Vancouver, les deux autres grandes métropoles du pays. C'est en tout cas la situation qui a semblé prévaloir pour la période s'étendant des années 1980 à la fin des années 1990. À partir de cette date, les signes d'une tension accrue ont commencé à se manifester sur le marché du logement, la situation devenant particulièrement défavorable pour les ménages locataires à faible revenu<sup>6</sup>.

---

6. Sur ce point, la lecture des bulletins de conjoncture de la Société d'habitation du Québec (SHQ) ou de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) est éclairante. Une précision s'impose cependant quant aux indicateurs utilisés pour suivre l'évolution du marché logement. Sur le marché de l'accession à la propriété, ils réfèrent le plus souvent au prix de vente des maisons neuves ou de celles mises en vente sur le marché secondaire. En l'absence de mécanismes de contrôle étatique, ces prix reflètent bien les fluctuations de l'offre et de la demande sur le marché. En ce qui concerne le marché locatif, les choses sont plus compliquées. Les loyers font d'abord l'objet d'un contrôle de la part de la Régie du logement au Québec. Ensuite, la SCHL calcule le loyer moyen pour différentes typologies de logement à partir d'un échantillon tiré dans l'ensemble du parc des logements locatifs. Cette donnée saisit dès lors plus le coût moyen que le coût marginal du marché, qui est sans doute sous-évalué. Le taux d'inoccupation, c'est-à-dire le pourcentage des logements

La concurrence sur le marché du logement s'est cependant libéralisée par rapport aux périodes antérieures étudiées, les contraintes imposées sur le droit de propriété étant progressivement levées. La copropriété est ainsi devenue une forme commune d'occupation du logement<sup>7</sup>. Les rapports entre les différents groupes sur le marché du logement se sont aussi individualisés. D'un côté, la division ethnolinguistique de Montréal apparaît moins prononcée aujourd'hui qu'elle a pu l'être par le passé, en raison notamment de l'affirmation d'un mouvement souverainiste et des revendications de défense de la langue française sur la scène politique provinciale. De l'autre, les relations entre groupes ethniques s'inscrivent dans un ensemble institutionnel et juridique marqué par la protection des droits individuels. Rappelons que la Charte québécoise des droits et libertés a été adoptée en 1975 par l'Assemblée nationale. Ces dispositions juridiques assurent en droit l'égalité de traitement entre les individus sur le marché du logement. Un propriétaire s'expose à une lourde condamnation s'il est avéré qu'il a refusé de louer ou de céder un logement à une personne en fonction de raisons tenues pour illégales au regard de la loi. Il en va de même pour d'autres intermédiaires du marché du logement, comme les banques, les assurances ou les sociétés immobilières. Cet arsenal législatif aussi complet soit-il, n'a pas permis d'éliminer toute discrimination sur le marché du logement. Plusieurs travaux de synthèse indiquent ainsi que les ménages immigrants ou appartenant à une minorité visible continuent de rencontrer des barrières à l'accès sur le marché du logement (Garon, 1988; Murdie, 2004; Novac et al., 2002). Nous avons confirmé cette hypothèse en produisant une analyse de l'écart de la qualité de logement entre immigrants et non-immigrants dans les trois grandes métropoles canadiennes, indiquant par là qu'il existe bien des processus qui conduisent à la discrimination systématique des seconds par rapport aux premiers (Leloup et Zhu, 2006).

(suite note 6) locatifs disponibles sur le marché se révèle être alors un indicateur plus précis de la tension qui peut exister sur le marché. Or, celui-ci a atteint des minima au début des années 2000 jamais enregistrés jusqu'alors à Montréal. Une étude de la SHQ indiquait que ce taux avait chuté en dessous de 1 % en 2001, alors qu'on l'estime à 3 % pour un marché en équilibre (voir Thibodeau, 2003).

7. À titre indicatif, le taux de propriété s'élevait à 48,8 % dans la RMR de Montréal en 1996 et à 50,2 % en 2001. La proportion des propriétaires qui occupaient un condominium (la forme la plus répandue de copropriété au Canada) était de 8,7 % en 1996 et 9,8 % en 2001 (source : Fichier de microdonnées à grande diffusion du recensement (FMGD), fichier des ménages, 1996 et 2001).

En résumé, s'il est possible de retenir l'approche néo-wébérienne comme cadre d'analyse des conditions de logement à Montréal, il convient aussi de souligner que le contexte dans lequel elle s'applique s'est modifié. Ainsi, le modèle de « classes de logement ou d'habitat » a été appliqué à la période de l'Entre-deux-guerres marquée par le poids de contraintes institutionnelles et un conflit social central, tandis que la situation actuelle est caractérisée par un fonctionnement plus libéral du secteur de l'habitation. Cette situation n'élimine pas pour autant les inégalités de logement et les discriminations d'accès à l'habitat qui se structurent autour d'autres lignes de fracture et conflits sociaux, continuant d'isoler les individus les plus démunis.

### **Montréal: «la quête d'une métropole»**

Le titre de cette section est emprunté à l'ouvrage de Germain et Rose (2000) car il résume en une courte formule la situation générale qui prévaut à Montréal depuis les années 1980. En effet, les ouvrages de synthèse ou collectifs sur cette ville la présentent le plus souvent comme à la croisée des chemins, en transformation, en mutation ou en changement, ces expressions soulignant les continuités et les ruptures qui la caractérisent. Sa taille et sa position dans la hiérarchie des villes mondiales sont trop modestes pour que l'on puisse lui associer la catégorie de ville globale forgée par Sassen (1993). Néanmoins, elle a été le théâtre de plusieurs évolutions qui s'apparentent aux trois dimensions des dynamiques métropolitaines identifiées plus haut.

L'économie montréalaise a reçu beaucoup d'attention au cours des deux dernières décennies. C'est en effet dans ce domaine que la trajectoire historique de Montréal apparaît la plus particulière. Ceci tient au fait qu'elle présente un des seuls cas connus de ville ayant perdu sa position dominante au sein de son économie nationale au profit de sa rivale immédiate, à savoir Toronto (Polèse et Shearmur, 2004). La question de l'évolution respective des deux premières métropoles canadiennes a alimenté de vives polémiques quant à la date à partir de laquelle ce phénomène d'inversion s'est mis en marche et quant aux causes qui l'ont provoqué. Au-delà de ces débats, le fait notoire est que Montréal a perdu progressivement l'hégémonie qu'elle détenait sur l'économie canadienne et que son hinterland économique s'est progressivement réduit à la province du Québec, la transformant en une métropole avant tout régionale (Germain et Rose, 2000; Polèse et Shearmur, 2004).

L'histoire de Montréal ne s'apparente pas toutefois à une sorte de déclin. Elle témoigne de nombreuses opérations de revitalisation et de régénération qui ont modifié la vocation et l'image de la ville, lui conférant le statut d'une métropole internationale. Les années 1960 et 1970 auront été marquées du saut du « modernisme » sous l'impulsion d'un pouvoir municipal particulièrement volontariste, mais dont certains projets n'auront pas toujours été sans susciter d'oppositions. La période aura été également marquée par la construction d'un réseau de métro et de nombreuses infrastructures de transport individuel, par la tenue de l'Exposition universelle de 1967 et des Jeux olympiques de 1976, ainsi que par l'expansion de l'espace urbanisé et la poursuite de la croissance démographique. À ces infrastructures et grands événements à caractère public, il faut aussi ajouter l'édification de plusieurs complexes de tours multifonctionnelles (la Place-Ville-Marie, le complexe Desjardins, l'immeuble Alcan ou Hydro-Québec, etc.) (Germain et Rose, 2000). Cette fièvre moderniste n'a cependant pas évité à Montréal une crise économique larvée dès la fin des années 1970, conséquence de la désindustrialisation et de la montée en puissance du mouvement souverainiste et des revendications de défense du fait francophone<sup>8</sup>. Ces revendications ont été perçues par les élites économiques encore largement anglophones comme une menace potentielle à leurs activités. Elles constituent aussi en raison des coûts de traduction impliqués, une contrainte supplémentaire dans un univers économique centré sur l'échange d'information et dont l'anglais constitue la principale langue de travail (Polèse et Shearmur, 2004).

Dans le même temps, Montréal a continué à occuper une certaine place sur la scène internationale. Grâce à un niveau de vie plus faible comparé à d'autres grandes villes, un secteur culturel dynamique, un taux de criminalité remarquablement bas et une localisation géographique avantageuse, Montréal a su faire valoir des atouts moins liés à ses performances économiques qu'à la qualité de vie dont peuvent bénéficier ses résidents. Elle a ainsi attiré de nombreux organismes internationaux (l'Institut statis-

---

8. Ces revendications linguistiques conduiront à l'adoption de la Charte de la langue française en août 1977 (loi 101). Elle affirme la langue française en tant que langue publique au Québec : comme langue d'affichage commercial, de travail, etc. Elle impose aussi des règles en ce qui concerne la scolarisation des enfants des nouveaux immigrants, ceux-ci ne pouvant inscrire leurs enfants dans une école de langue anglaise que s'ils font la preuve que l'anglais est leur langue maternelle. Cette disposition de la loi a été contestée à plusieurs reprises devant les tribunaux. Elle a néanmoins largement contribué à la francisation des nouveaux arrivants.

tique de l'Unesco, l'Association internationale du transport aérien, etc.) dont l'établissement a été facilité grâce à des abattements fiscaux consentis par le gouvernement provincial (Germain et Rose, 2000). Ce faisant, Montréal est devenue la deuxième ville au monde dans le secteur public et parapublic international, juste derrière Washington D.C. Ces atouts et cette stratégie fiscale ont aussi attiré des entreprises actives dans différents secteurs en forte croissance (aéronautique, télécommunications, secteur pharmaceutique et des biotechnologies, etc.). Le modèle qui prédominerait serait celui d'une internationalisation de l'économie locale, avec le renforcement de secteurs dans lesquels Montréal détenait déjà une certaine expertise, l'attraction de nouvelles entreprises et d'une main d'œuvre qualifiée (Germain et Rose, 2000). À côté des secteurs classiques de l'économie, s'est également développée une importante industrie culturelle et des spectacles, Montréal contrôlant la production des biens culturels à destination du public francophone et servant de base de réalisation aux projets des industries culturelles de masse<sup>9</sup>. Elle accueille enfin de nombreuses manifestations qui lui assurent un certain rayonnement à l'échelle internationale (le Festival international de jazz de Montréal, les Francofolies, etc.).

Cette forme particulière d'internationalisation et de redéploiement de l'activité économique locale a été accompagnée par une série de transformations intra-urbaines. Si l'étalement urbain a été important par le passé et continue à l'être actuellement, l'on a assisté en parallèle à un réinvestissement des quartiers centraux. Celui-ci s'est toutefois opéré sous un mode différent de celui que l'on a pu observer dans des villes comme Londres ou Toronto (Hamnett, 1996a; Murdie, 1998). La dynamique montréalaise n'est pas celle d'une « ville corporative » (*corporate city*) mais renvoie à l'émergence d'une nouvelle classe moyenne active dans divers secteurs artistiques et créatifs et dans celui de l'enseignement supérieur (arts de la scène, métiers d'art, design, architecture, conception de jeux vidéo, recherche scientifique, etc.). Plusieurs quartiers du centre-ville connaissent ainsi un processus de réinvestissement social et symbolique soutenu, dont le Plateau Mont-Royal constitue l'emblème le plus connu. Cet engouement renouvelé pour les quartiers centraux et leur style de vie a conduit à

---

9. L'industrie du cinéma est un exemple de ce processus. Les coûts de production étant inférieurs à Montréal, la ville est la scène de nombreux tournages. De manière presque ironique, la popularité de Montréal dans ce domaine dépend aussi en partie du caractère spécifique d'un cadre bâti qui se rapproche de celui de certaines villes européennes. Elle constitue alors une sorte d'Europe à proximité de l'Amérique.

Montréal comme dans de nombreuses autres villes à un processus de *gentrification* (Rose, 1996).

Un autre trait distinctif de Montréal est sa situation « culturelle » particulière car, comme nous l'avons souligné, elle a été et est encore un lieu de coexistence entre francophones et anglophones en Amérique du Nord. L'absence d'une majorité linguistique et culturelle claire a contribué à façonner l'aménagement urbain et résidentiel, avec la formation d'une division de la ville sur une base linguistique entre l'Ouest plutôt anglophone et l'Est majoritairement francophone (Marsan, 1974). Cette division de l'espace a eu des effets sur l'insertion urbaine des populations immigrantes. De fait, celles-ci ont d'abord occupé les quartiers peu investis par les deux majorités pour s'intégrer ensuite progressivement dans les espaces respectifs de ces dernières selon les « affinités culturelles » qu'elles entretenaient avec l'une ou l'autre, ou selon les « choix stratégiques » qu'elles ont pu entrevoir au moment de leur installation. Ce mode particulier d'insertion urbaine des nouvelles populations a eu des impacts sur la culture montréalaise qui a acquis de la sorte un caractère multidirectionnel et cosmopolite, typique des grandes métropoles (Anctil, 1984; Germain, 1997).

Il ne s'agit pas, cependant, de figer la division linguistique de l'espace montréalais. Au contraire, des historiens ont pu montrer le relatif mélange des populations francophones et anglophones à l'échelle de plusieurs quartiers montréalais, en particulier, ceux situés au bas de l'échelle sociale (Copp, 1974; Linteau, 1982). De même, des travaux plus récents sur la ségrégation linguistique mettent en évidence la diversification des quartiers en fonction de la langue maternelle. Ils soulignent aussi un mouvement de francisation de la ville, conséquence de la mobilité sociale ascendante des Québécois francophones et de l'affirmation du « fait français » (Apparicio et Séguin, 2002; Veltman, 1983).

C'est dans le cadre de ces tendances historiques qu'il s'agit de replacer l'étude des conditions de logement des ménages immigrants. Tel qu'évoqué précédemment, il est possible d'avancer que les différentes vagues d'immigration ont connu un mode d'insertion urbaine marqué par la segmentation : les immigrants occupant des espaces résidentiels peu investis par les deux groupes majoritaires et concentrant leurs activités dans des secteurs particuliers de l'économie (Germain, 1997; McNicoll, 1993). Les immigrants ont ainsi accédé en grand nombre à la propriété et ont marqué le territoire selon une logique de concentration propre à certains espaces mais entre lesquels une circulation fluide était possible (Anctil, 1984; Germain, 1997; Marsan, 1974).



Cependant, ce régime particulier d'insertion urbaine semble avoir connu une évolution dans le courant des deux dernières décennies, en raison notamment de la diversification accrue de l'immigration, de l'étalement urbain et des mouvements de réinvestissement des quartiers centraux. Dès le début des années 1980, plusieurs travaux portant sur le peuplement du quartier Côte-des-Neiges, lequel était déjà à l'époque l'un des principaux lieux d'installation des nouveaux immigrants, soulignaient le rôle rempli par le réinvestissement du Plateau Mont-Royal dans le déplacement des quartiers d'immigration du centre de l'île vers son croissant nord-ouest (voir par exemple Blanc, 1986). Des travaux plus récents ont mis aussi en évidence, à partir de cette même période, les premiers signes d'un ralentissement dans l'accession à la propriété des ménages immigrants (Haan, 2005). Toutefois, on connaît encore mal les relations qui peuvent exister entre les dynamiques métropolitaines à l'œuvre et les comportements résidentiels des ménages.

## **DONNÉES ET MÉTHODE : UNE ANALYSE MULTINIVEAU DES CONDITIONS DE LOGEMENT**

Pour mettre en évidence les effets des dynamiques métropolitaines sur les situations des ménages, il faudrait idéalement pouvoir disposer de données longitudinales à l'échelle individuelle et de données historiques à l'échelle des quartiers. De plus, les données devraient comporter une variable qui permet de suivre la trajectoire résidentielle des ménages avec suffisamment de précision. Les bases de données qui fournissent l'ensemble de ces trois caractéristiques sont peu nombreuses et difficiles d'accès en raison des mesures légales de protection de la vie privée. Nous avons eu recours à une base de ce type pour étudier les trajectoires résidentielles d'une cohorte d'immigrants arrivés à la fin des années 1980 (Zhu et Leloup, à paraître). Cette base de données ne concerne toutefois qu'une seule cohorte d'immigrants et ne contient aucune indication sur les non-immigrants.

Pour ces différentes raisons, nous proposons plutôt ici une analyse multiniveau exploratoire portant sur les données du recensement de 2001. Les effets des compositions sociale et ethnique des quartiers – deux variables essentielles des contextes métropolitains contemporains – seront introduits dans les modèles pour déterminer s'ils influent ou non sur les conditions de logement des ménages immigrants. La construction de ces variables est détaillée plus bas. Le principal avantage de cette méthode est la prise en compte simultanée des attributs individuels et des effets possibles du contexte sur le phénomène étudié. L'emploi des modèles multi-

veaux permet d'éviter à la fois l'« erreur écologique » qui consiste à attribuer aux relations individuelles des effets qui dépendent en réalité du contexte, et l'erreur inverse dite « atomiste » qui fait de l'individu la seule unité d'analyse pertinente (sur ce point, voir Courgeau, 2004).

L'analyse multiniveau a été développée pour mieux tenir compte des contextes organisationnels et collectifs dans lesquels s'inscrivent la plupart des phénomènes étudiés par les sciences sociales, sans pour autant évacuer les variations dues aux caractéristiques des individus. Dans notre cas, nous l'utiliserons pour estimer, d'une part, les chances qu'ont les différents ménages d'accéder à la propriété de leur logement et, d'autre part, la probabilité que les ménages locataires ont de consacrer 50 % et plus de leurs revenus au paiement d'un loyer, tout en considérant certaines caractéristiques du contexte métropolitain. L'unité d'analyse de niveau 1 est le ménage, celle de niveau 2 renvoie à un découpage de la RMR de Montréal en 37 unités territoriales : les arrondissements de la Ville de Montréal en 2002 (27 arrondissements), les arrondissements de la Ville de Longueuil en 2002 (7 arrondissements), la municipalité de Laval, le reste de la couronne Nord et le reste de la couronne Sud (voir carte 1 en annexe). Ce découpage territorial nous est imposé par la base de données à laquelle nous avons eu accès pour cette étude pour les raisons et avec les limites susmentionnées. Néanmoins, il a son intérêt. En effet, les écarts entre les différents arrondissements sont souvent jugés significatifs en ce qui concerne la richesse et la diversité ethnique. Ces arrondissements ne constituent donc pas un échelon territorial neutre auquel ne serait associée aucune signification sociologique (pour une analyse allant dans ce sens, voir Collin et Robertson, 2005). Enfin, étant donné que l'échelle géographique retenue ici ne saisit qu'une partie de la variation observée entre les quartiers montréalais, des réserves devront être émises lors de la présentation des résultats.

Les variables dépendantes sont de type binaire : le fait pour un ménage d'être propriétaire ou non du logement qu'il occupe et le fait pour un ménage locataire de consacrer plus de 50 % de ses revenus au paiement d'un loyer ou non. Pour estimer les probabilités associées à ces deux événements, nous avons utilisé les modèles multiniveaux développés pour traiter des variables dépendantes discrètes et le logiciel HLM 6.02 (Raudenbush et Bryk, 2002). Les modèles mis en œuvre ne présentent pas de particularités quant à leur forme. Ils sont présentés de manière succincte à la fin du texte (voir l'annexe méthodologique).

Pour construire notre base de données, nous avons eu recours à deux sources : un ensemble de tableaux croisés spéciaux commandés par la

Société d'habitation du Québec (SHQ) à Statistique Canada<sup>10</sup> et aux profils statistiques publiés par Statistique Canada au niveau des secteurs de recensement (SR) pour 1996. La première source nous a permis de recomposer une base de données au niveau des ménages pour 2001<sup>11</sup>. Elle nous a permis de croiser des informations sur le statut d'occupation des ménages, le taux d'effort des ménages, le genre du ménage (composition du ménage), les revenus du ménage (faible ou non-faible)<sup>12</sup>, la période d'immigration et la région de naissance du principal soutien, ainsi que le lieu de résidence du ménage (à l'échelle de nos 37 unités territoriales). Ces informations constituent les variables individuelles de notre étude. La deuxième source a été utilisée pour décrire la diversité ethnoculturelle, l'hétérogénéité des classes de revenu et le niveau social des 37 unités territoriales retenues. Ces trois indicateurs constituent les variables contextuelles de notre étude. Notre choix d'utiliser des données de 1996 pour définir ces variables, alors que les données sur les ménages datent de 2001, s'explique par le fait que nous avons voulu éviter les effets d'une co-linéarité trop forte entre les deux types de variables.

La compilation des données contextuelles s'est faite à partir des profils 2B du recensement de 1996. Nous voulions disposer pour l'étude d'indicateurs représentant trois dimensions de la différenciation territoriale de la RMR de Montréal : la diversité ethnoculturelle, l'hétérogénéité de l'espace en fonction des classes de revenu et le niveau socio-économique moyen associé à chaque territoire. La solution a été de retenir un indicateur pour chacune de ces dimensions : la diversité linguistique mesure la première,

---

10. Ces données et leurs conditions d'accès sont décrites dans la brochure suivante : SHQ (2003), *Tableaux croisés spéciaux du recensement de 2001. Description et mode d'accès*, Québec.

11. La base initiale comportait 1 411 835 (*N*) ménages. Pour réduire les temps de calcul, nous l'avons cependant réduite en tirant un échantillon aléatoire simple dont le poids représente 5 % de la population initiale : l'échantillon comptait 69 816 (*n*) ménages, ce qui donnait 41 134 (*n*) ménages locataires. Pour les analyses les plus simples, nous avons effectué une comparaison des résultats obtenus à l'aide de la base initiale et de l'échantillon. Ils ne différaient pas significativement.

12. La catégorie de « faible revenu » est définie par Statistique Canada de la manière suivante : « Niveaux de revenu selon lesquels on estime que les familles ou les personnes hors famille consacrent 20 % de plus que la moyenne générale à la nourriture, au logement et à l'habillement » (Statistique Canada, *Dictionnaire du recensement de 2001*, N° 92-378-XIF au catalogue, p.182). Statistique Canada précise qu'il s'agit d'une mesure relative visant à identifier les ménages « dans le besoin » par rapport à l'ensemble de la population, et non d'une mesure stricte de la pauvreté.

l'hétérogénéité des classes de revenu, la seconde et le revenu moyen, la troisième. Nous avons calculé ces indicateurs en faisant appel à plusieurs techniques d'analyse spatiale : le calcul de l'indice d'entropie et la cartographie thématique<sup>13</sup>. Le choix des indicateurs s'est fait en référence au cadre théorique développé plus haut. Les travaux récents sur les métropoles insistent en effet sur l'accroissement de la diversité ethnoculturelle, conséquence de l'afflux et de la diversification de l'immigration. Ces tendances ont alimenté un débat quant à la forme particulière qu'elles prendraient à Montréal. Plusieurs auteurs ont souligné l'importance de la concentration résidentielle des ménages immigrants comparativement à Toronto ou Vancouver (Hou, 2006 ; Ray, 1999). Toutefois, d'autres travaux récents ont remis en question cette interprétation en insistant sur le caractère pluraliste de la géographie sociale montréalaise, les immigrants se concentrant certes dans certains espaces de la ville, mais sur une base pluriethnique et en nombre insuffisant pour marquer le paysage de manière exclusive (Apparicio et al., 2006 ; Leloup, à paraître). Autrement dit, les quartiers d'immigration montréalais ne sont pas mono-ethniques mais bien pluriethniques, et la concentration des populations selon l'origine ethnique n'est pas absolue mais relative. Pour les caractéristiques sociales de l'espace, le revenu moyen a été retenu car il réfère toujours, malgré les évolutions rappelées dans la partie théorique, à une caractéristique importante de l'espace, il représente en effet un bon indicateur synthétique de la valeur économique d'un quartier. En revanche, nous avons choisi d'introduire une mesure de l'hétérogénéité des revenus à l'échelle territoriale pour mieux prendre en considération les transformations intra-urbaines qui s'effectuent à la suite des mouvements de retour en ville et du processus de *gentrification*. Ces indicateurs présentent certaines limites dont celle d'être statique. Ils constituent néanmoins une première base de travail à partir de laquelle échauffer notre analyse des effets des phénomènes urbains sur la situation des ménages.

La diversité ethnoculturelle est une dimension délicate à représenter. Le recensement canadien fournit plusieurs variables qui peuvent servir

---

13. L'indice d'entropie permet de mesurer le degré interne de diversité d'une unité territoriale selon, par exemple, l'origine ethnique, la période d'immigration ou la langue maternelle. Il varie entre 0 et 1, 0 signifiant une homogénéité complète entre les individus d'un espace donné, 1 l'hétérogénéité absolue. Nous avons calculé cet indice à l'aide d'une application développée par Apparicio et liée au logiciel de cartographe MapInfo qui nous a également servi à réaliser les illustrations du présent texte (pour la formule de l'indice d'entropie, voir Apparicio, 2000).

d'indicateurs à cet effet. Cependant, certaines d'entre elles font l'objet d'importants débats quant à leur validité (Apparicio et Séguin, 2002). Ainsi, l'origine ethnique a perdu beaucoup de sa précision depuis qu'a été introduit le terme « Canadien » dans les réponses suggérées. Pour cette raison, nous ne l'avons pas retenue dans la présente étude. Nous avons plutôt privilégié les variables de la langue maternelle, de la période d'immigration et de l'appartenance à une minorité visible. Pour ces trois variables, nous avons d'abord calculé leur indice d'entropie. Nous avons ensuite reporté le résultat de ce calcul dans un fichier où chaque ligne reprend un SR afin de mesurer le degré de corrélation dans l'espace entre les trois indices d'entropie. Les résultats obtenus par cette opération indiquent clairement que ces trois indicateurs de la diversité ethnoculturelle sont significativement corrélés entre eux et mesurent vraisemblablement la même dimension. Nous avons alors choisi de retenir la diversité de la langue maternelle, exprimée par l'indice d'entropie, en tant qu'indicateur de la diversité ethnoculturelle. Le choix de cet indicateur se justifie parce qu'il prend mieux en compte, d'un point de vue théorique, la diversité que nous cherchons à mesurer : il ne se concentre pas uniquement sur les immigrants mais inclut aussi les personnes nées au Canada, et ne se limite pas à une définition de la différence supposant qu'elle se combine à une distinction physique repérable par rapport à la majorité. Ce choix se justifie également du point de vue empirique, en effet, la diversité linguistique est la moins corrélée avec l'hétérogénéité sociale des territoires telle que nous allons la définir, ce qui permet d'éviter une co-linéarité trop importante (voir tableau 1).

**TABEAU 1**    Matrice de corrélation des caractéristiques contextuelles  
(RMR de Montréal, 1996)

	LANGUE MATERNELLE (ENTROPIE)	PÉRIODE D'IMMIGRATION (ENTROPIE)	MINORITÉ VISIBLE (ENTROPIE)	CLASSE DE REVENU (ENTROPIE)
Langue maternelle (entropie)	1,000	0,353	0,841	-0,146
Période d'immigration (entropie)	-	1,000	0,202	0,314
Minorité visible (entropie)	-	-	1,000	-0,297
Classe de revenu (entropie)	-	-	-	1,000

Note : taux de corrélation de Pearson, tous les coefficients sont significatifs au seuil de 1%.  
Source : Statistique Canada, *Recensement de la population et des logements de 1996*, calculs de l'auteur.

En ce qui concerne l'hétérogénéité sociale et le niveau socio-économique des espaces montréalais, nous avons eu recours aux classes de revenu des ménages et au revenu moyen des ménages à l'échelle des SR.

Comme dans le cas de la diversité ethnoculturelle, nous avons calculé, à l'aide de la première variable, un indice d'entropie exprimant le degré d'hétérogénéité sociale des SR pour le revenu des ménages. Quant au revenu moyen par ménage, il a seulement été compilé au niveau des SR et exprimé sous la forme logarithmique pour ramener sa distribution à une forme normale et à une échelle plus aisément interprétable<sup>14</sup>.

La dernière étape de la construction des variables contextuelles consistait à compiler les résultats obtenus au niveau des SR à l'échelle des 37 unités territoriales dont nous disposions au niveau de nos données individuelles et qui allaient servir à l'estimation des modèles multiniveaux. Pour réaliser cette opération, nous avons d'abord cartographié les trois indicateurs : l'entropie de la langue maternelle, l'entropie de la catégorie de revenu et le revenu moyen. Nous avons ensuite recomposé les indicateurs pour nos 37 unités territoriales en superposant leur carte à celle des SR afin de calculer la valeur moyenne des indicateurs retenus pour chacune des 37 unités. Une fois ces valeurs calculées, il a été possible de les lier au fichier de données individuelles.

Les cartes qui ont servi à cette opération pour la diversité linguistique et l'hétérogénéité sociale sont présentées en annexe (voir cartes 2 et 3). Elles montrent deux profils opposés : la plus grande diversité linguistique se retrouvant dans les quartiers ouest et nord de l'île de Montréal, certains espaces à l'ouest de Laval et les arrondissements sud de Longueuil, ce qui correspond aux territoires d'immigration montréalais; alors que l'hétérogénéité du revenu est plus forte dans les espaces périphériques que centraux. Notons que pour faciliter la comparaison entre les deux cartes, la moyenne des deux indices d'entropie a été centrée à 0. Signalons enfin que le niveau moyen des deux indices est très différent : il se fixe à 0,88 pour le revenu et à 0,29 pour la langue.

## **PRÉSENTATION DES RÉSULTATS**

### **L'accession à la propriété des ménages immigrants**

L'accession à la propriété est la condition de logement qui a reçu le plus d'attention de la part des chercheurs. Cependant, elle ne revêt pas, comme

---

14. Précisons que la corrélation mesurée au niveau spatial entre la diversité de revenu et le logarithme du revenu moyen est faible et non significative. Le coefficient de corrélation de Pearson entre les deux variables se fixe à  $-0,076$  et n'est pas significatif au seuil de 5 %.

nous l'avons vu, un sens et une signification qui feraient consensus. S'il semble bien qu'elle ne fasse pas office de valeur absolue, elle n'en est pas moins souvent perçue comme un indicateur de la réussite sociale et économique des individus et des ménages : la propriété coïncide avec des écarts de richesse entre ménages qui y accèdent et ceux qui n'y accèdent pas (Hulchanski, 2002). Elle permet également aux ménages de se constituer une épargne et un capital propre.

Une majorité de Canadiens (66,0 %) possédaient leur logement en 2001. À Montréal, le taux de propriété s'élevait à 50,7 %, avec une différence significative entre ménages immigrants (47,3 %) et non-immigrants (51,6 %). De même, l'allongement de la durée de résidence accroît la probabilité qu'un ménage immigrant occupe son logement en tant que propriétaire. Enfin, des variations existent également entre les ménages immigrants selon leur région de naissance, les Européens et les personnes originaires des États-Unis ou de l'Océanie étant sensiblement plus propriétaires que les autres immigrants (voir tableau 2).

**TABEAU 2** Taux de propriété selon différentes caractéristiques  
(RMR de Montréal, 2001)

CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES	TX. PROP. (%)	PAYS D'ORIGINE	TX. PROP. (%)
Non-immigrants	51,6	Afrique subsaharienne	22,2
Immigrants	47,3	Amérique latine	23,3
Total	50,7	Asie	34,0
Immigré avant 1981	64,8	Europe	62,8
Immigré entre 1981 et 1990	37,2	États-Unis et Océanie <sup>15</sup>	51,5
Immigré entre 1991 et 1995	22,5	Caraïbes	32,5
Immigré après 1995	10,6	Maghreb ou Moyen-Orient	37,5

Source : Société d'habitation du Québec (compilation spéciale du recensement de 2001 de Statistique Canada, données-échantillon 20 %), tableau 36, calculs de l'auteur.

Ces différences dans le taux de propriété ne s'expliquent pas seulement par les attributs reliés à l'immigration. Elles impliquent également des variations dans les possibilités ou choix résidentiels qui s'offrent aux ménages en fonction de leur niveau de revenu et de leur composition fami-

15. Nous avons choisi d'agréger les immigrants originaires des États-Unis et de l'Océanie pour travailler sur l'ensemble de la base disponible. Notons que les immigrants originaires d'Océanie sont très peu nombreux à Montréal et qu'ils ont des conditions de logement qui se rapprochent de celles des immigrants originaires des États-Unis.

liale. Elles supposent également que soient prises en considération les caractéristiques sociales et démographiques des voisinages, les possibilités d'accéder à la propriété dans un voisinage donné variant d'un individu et d'un ménage à l'autre. Pour produire une première estimation de ces effets, nous avons construit le modèle 1 qui estime la probabilité moyenne d'accéder à la propriété sans qu'aucune condition individuelle ou contextuelle ne soit posée, mais où l'on introduit, en revanche, un terme d'erreur ou d'aléa sur la constante (ce modèle peut être décrit comme un modèle ANOVA non conditionnel avec un terme aléatoire de niveau 2) (Raudenbush et Bryk, 2002) (voir tableau 3). La constante du modèle qui fournit le résultat espéré si tous les autres paramètres sont nuls, n'est ici d'aucune utilité, précisément en raison de l'absence d'autres paramètres. Par contre, le terme aléatoire de niveau 2 ( $u_{oj}$ ) fournit une indication précieuse puisqu'il traduit, sous la forme d'une variance, la variabilité de la constante dans l'espace. Il apparaît alors clairement que l'espace joue un rôle dans la variation du taux de propriété, et que c'est cette variation que nous allons chercher à expliquer.

Pour ce faire, il est possible à l'aide de l'analyse multiniveau d'introduire à la fois des variables individuelles et contextuelles dans le modèle, avec pour objectif de réduire la variance de niveau 2. Nous avons choisi d'introduire d'abord les trois variables contextuelles que nous avons construites pour représenter les différentes dimensions de l'espace montréalais afin de voir comment elles influent sur la constante du modèle 2 (voir tableau 3). Toutes les trois ont un effet significatif : la diversité linguistique réduit la probabilité d'accéder à la propriété alors que la diversité et le niveau moyen de revenu l'augmentent. Notons, enfin, que la part de la variance de niveau 2 expliquée par ces trois variables contextuelles est significative : celle-ci passant de 0.9968 à 0.1976 entre les modèles 1 et 2.

Pour poursuivre l'analyse, nous avons introduit un ensemble de variables caractérisant les ménages : le fait d'être à faible revenu (FAIREV = 1), quatre catégories de genre de ménage (la variable de contraste étant le fait d'occuper seul un logement) ainsi qu'une variable distinguant les ménages immigrants (IMM = 1) (modèle 3). C'est cette dernière qui fera l'objet de l'analyse. Les variables précédentes sont considérées comme des variables de contrôle, leurs effets variant peu d'un modèle à l'autre : les ménages à faible revenu ayant moins de chance d'être propriétaires alors que les couples, avec ou sans enfant(s), le sont plus souvent. En revanche, le fait d'appartenir à un ménage dont le principal soutien n'est pas né au Canada mais y a immigré, accroît la probabilité d'être propriétaire de son logement – lorsque l'on considère tous les autres attributs individuels et contextuels.



De plus, l'introduction d'un terme aléatoire au niveau 2 indique que cet effet n'est pas constant dans l'espace : il varie en fonction de la composition ethnoculturelle et sociale des territoires, la diversité ethnoculturelle ayant un effet négatif et l'hétérogénéité des revenus ayant un effet positif alors que l'effet du niveau de revenu moyen n'est pas significatif. Ces résultats ont une certaine importance, surtout lorsqu'on les compare aux taux de propriété bruts repris dans le tableau 2. Au regard des écarts entre ces taux bruts et les estimations du modèle, il est possible de faire l'hypothèse que les ménages immigrants affichent une probabilité plus élevée d'être propriétaire que les ménages non-immigrants lorsque l'on prend en compte dans l'analyse un ensemble de facteurs individuels et contextuels. Autrement dit, il n'est pas infondé de penser que les immigrants seraient plus souvent propriétaires de leur logement à caractéristiques individuelles égales et si l'espace métropolitain était parfaitement homogène.

Enfin, les deux derniers modèles 4 et 5 présentés intègrent les variables liées à la période d'immigration et à la région de naissance du principal soutien (les ménages non-immigrants constituant la modalité de contraste dans les deux cas). En ce qui concerne la période d'immigration, la probabilité d'accéder à la propriété augmente avec l'allongement de la durée de résidence, traduisant la meilleure insertion sociale et professionnelle des immigrants au fil du temps et leur connaissance accrue du marché du logement ainsi que des démarches administratives entourant l'accession à la propriété. Autre élément à souligner, les variables contextuelles n'interfèrent pas de la même manière sur la probabilité d'accéder à la propriété selon la période d'immigration : la diversité linguistique a un effet négatif pour les immigrants arrivés entre 1981 et 1990 et pour les immigrants récents, ceux arrivés après 1995; l'hétérogénéité de revenu a un effet positif sur la probabilité d'accéder à la propriété des immigrants anciens, arrivés avant 1981, et récents, arrivés après 1995. De même, le niveau socio-économique moyen des territoires a un effet contrasté : il est négatif pour les immigrants anciens puis positif pour ceux arrivés entre 1981 et 1995. La variabilité de ces différents effets est également contrastée : les variances de niveau 2 pour ces différents paramètres étant très différentes, la part non expliquée ou non observée de la variation dans l'espace semblant diminuer avec l'allongement de la durée de résidence.

L'étude des effets de la région de naissance sur l'accession à la propriété s'est avérée plus délicate. En effet, plusieurs effets et variances de niveau 2 sont apparus non significatifs lorsque nous avons introduit l'ensemble des variables binaires caractérisant la région de naissance avec les aléas de niveau 2 correspondant. La solution retenue a été dès lors d'intro-

duire seulement l'ensemble des variables au niveau des ménages en supprimant les effets non significatifs reliés aux variances de niveau 2. Le modèle se présente tel que repris dans le tableau 3. Il montre d'abord que le niveau moyen d'accession à la propriété est très variable entre les pays de naissance : les ménages dont le principal soutien est originaire de l'Afrique subsaharienne, de l'Amérique latine, du Maghreb ou du Moyen-Orient sont moins susceptibles d'être propriétaires de leur logement que ceux dont le principal soutien est né en Europe, aux États-Unis ou en Océanie (lesquels enregistrent un avantage par rapport aux ménages non-immigrants). Ensuite, les variables contextuelles retenues pour l'étude ont peu d'effets sur cette distribution de l'accession à la propriété : seul le niveau de revenu moyen a un effet négatif pour les Européens et positif pour les ménages dont le principal soutien est originaire du Maghreb ou du Moyen-Orient. Enfin, les régions de naissance pour lesquelles le paramètre aléatoire de niveau 2 est significatif affichent des variances élevées, en particulier pour les ménages originaires d'Amérique latine, des États-Unis ou de l'Océanie – des caractéristiques propres ou non observées liées à l'espace semblant interférer avec la probabilité qu'ils ont d'accéder à la propriété.

### **L'accessibilité financière au logement des ménages immigrants locataires**

Les variations liées à l'accession à la propriété ne constituent pas le seul indicateur de conditions de logement favorables ou difficiles. Au contraire, la croissance soutenue de l'économie canadienne à partir du milieu des années 1990 a entraîné à la hausse une demande en logement restée jusqu'à relativement stable. Il s'en est suivi des tensions croissantes sur le marché du logement, tant à l'achat qu'à la location. L'accessibilité financière au logement est depuis considérée comme la nouvelle question (sociale) du logement, les enjeux sur la qualité de celui-ci passant momentanément au second plan, et le taux d'effort des ménages, c'est-à-dire la part relative des revenus qu'ils consacrent au logement, devenant un indicateur central des conditions de logement (Hulchanski, 1995; Moore et Skaburskis, 2004).

Plusieurs auteurs se sont intéressés récemment à cette question : ils ont placé l'accent sur la cartographie du phénomène et sur la détermination des facteurs pouvant entraîner un taux d'effort anormalement élevé (Bunting et al., 2004; Skaburskis, 2004). Dans cette perspective, les principaux travaux sur le sujet tendent à traiter uniquement des ménages locataires qui doivent consacrer plus de 50 % de leurs revenus pour se loger.

**TABLEAU 3** Estimation de la probabilité d'être propriétaire (RMR de Montréal, 2001)

CARACTÉRISTIQUES	MODÈLE 1			MODÈLE 2			MODÈLE 3			MODÈLE 4			MODÈLE 5		
	Coeff.	e.t.	T	Coeff.	e.t.	T	Coeff.	e.t.	T	Coeff.	e.t.	T	Coeff.	e.t.	T
<b>Constante</b> ( $\beta_0$ )															
Intercepte ( $\gamma_{00}$ )	0,1373	–	–	0,1361	0,0711	1,913	-0,4140	0,0764	-5,416	-0,4761	0,0748	-6,362	-0,4457	0,0788	-5,655
Langue ( $\gamma_{01}$ )				-1,6473	0,4990	-3,301	-1,9082	0,4490	-4,249	-1,8711	0,4490	-4,167	-1,9367	0,4716	-4,107
Classe de revenu ( $\gamma_{02}$ )				8,7877	1,3087	6,714	7,0090	1,2848	5,455	7,0225	1,2864	5,459	7,2753	1,3293	5,473
Revenu moyen ( $\gamma_{03}$ )				1,8176	0,3190	5,697	1,5802	0,2891	5,465	1,5673	0,2878	5,444	1,5924	0,2930	5,435
<b>Faible revenu</b> ( $\beta_1$ )															
Intercepte ( $\gamma_{10}$ )							-1,2389	0,0348	-35,589	-1,1707	0,0403	-29,001	-1,2056	0,0378	-31,855
<b>Autre genre de ménage</b> ( $\beta_2$ )															
Intercepte ( $\gamma_{20}$ )							0,0727	0,1099	0,662	n.s.			n.s.		
<b>Couple avec enfant(s)</b> ( $\beta_3$ )															
Intercepte ( $\gamma_{30}$ )							1,5244	0,0964	15,810	1,6876	0,0781	21,604	1,6078	0,0844	19,029
<b>Couple sans enfant</b> ( $\beta_4$ )															
Intercepte ( $\gamma_{40}$ )							1,1002	0,0535	20,558	1,1239	0,0506	22,177	1,0968	0,0550	19,921
<b>Famille monoparentale</b> ( $\beta_5$ )															
Intercepte ( $\gamma_{50}$ )							0,3283	0,0360	9,102	0,3466	0,0364	9,523	0,3769	0,0374	10,072
<b>Immigrant</b> ( $\beta_6$ )															
Intercepte ( $\gamma_{60}$ )							0,2763	0,0579	4,771						
Langue ( $\gamma_{61}$ )							-1,1210	0,5553	-2,018						
Classe de revenu ( $\gamma_{62}$ )							2,5430	0,9266	2,744						
Revenu moyen ( $\gamma_{63}$ )							n.s.								
<b>Période d'immigration</b>															
<b>Immigré avant 1981</b> ( $\beta_6$ )															
Intercepte ( $\gamma_{60}$ )										0,8828	0,0592	14,895			
Langue ( $\gamma_{61}$ )										n.s.					
Classe de revenu ( $\gamma_{62}$ )										2,3628	1,2708	1,859			
Revenu moyen ( $\gamma_{63}$ )										-0,879	0,2037	-4,316			
<b>Immigré entre 1981 et 1990</b> ( $\beta_7$ )															
Intercepte ( $\gamma_{70}$ )										-0,1873	0,0869	-2,154			
Langue ( $\gamma_{71}$ )										-2,4516	0,8501	2,884			
Classe de revenu ( $\gamma_{72}$ )										n.s.					
Revenu moyen ( $\gamma_{73}$ )										0,6198	0,3656	1,695			

<b>Immigré entre 1991 et 1995</b> ( $\beta_8$ ) Intercepte ( $\gamma_{80}$ ) Langue ( $\gamma_{81}$ ) Classe de revenu ( $\gamma_{82}$ ) Revenu moyen ( $\gamma_{83}$ ) <b>Immigré après 1995</b> ( $\beta_9$ ) Intercepte ( $\gamma_{90}$ ) Langue ( $\gamma_{91}$ ) Classe de revenu ( $\gamma_{92}$ ) Revenu moyen ( $\gamma_{93}$ )				-0,8654    0,1270    -6,813 n.s. n.s. 0,9204    0,4860    1,894  -1,6116    0,1239    -13,000 -3,0012    1,2050    -2,491 2,8984    1,5151    1,913 n.s.	
<b>Région de naissance</b> <b>Afrique subsaharienne</b> ( $\beta_6$ ) Intercepte ( $\gamma_{60}$ ) <b>Amérique latine</b> ( $\beta_7$ ) Intercepte ( $\gamma_{70}$ ) Langue ( $\gamma_{71}$ ) Classe de revenu ( $\gamma_{72}$ ) Revenu moyen ( $\gamma_{73}$ ) <b>Asie</b> ( $\beta_8$ ) Intercepte ( $\gamma_{80}$ ) <b>Europe</b> ( $\beta_9$ ) Intercepte ( $\gamma_{90}$ ) Langue ( $\gamma_{91}$ ) Classe de revenu ( $\gamma_{92}$ ) Revenu moyen ( $\gamma_{93}$ ) <b>États-Unis et Océanie</b> ( $\beta_{10}$ ) Intercepte ( $\gamma_{100}$ ) Langue ( $\gamma_{101}$ ) Classe de revenu ( $\gamma_{102}$ ) Revenu moyen ( $\gamma_{103}$ ) <b>Caraïbes</b> ( $\beta_{11}$ ) Intercepte ( $\gamma_{110}$ )					-1,0715    0,1399    -7,659  -0,6725    0,1570    -4,282 n.s. n.s. n.s.  n.s.  0,7360    0,0842    8,735 n.s. n.s. -0,9429    0,2808    -3,358  0,5427    0,2063    2,630 n.s. n.s. n.s.  -0,2235    0,1046    -2,136

TABLEAU 3 (suite)

CARACTÉRISTIQUES	MODÈLE 1			MODÈLE 2			MODÈLE 3			MODÈLE 4			MODÈLE 5		
<b>Maghreb ou Moyen-Orient</b> ( $\beta_{12}$ ) Intercepte ( $\gamma_{120}$ ) Langue ( $\gamma_{121}$ ) Classe de revenu ( $\gamma_{122}$ ) Revenu moyen ( $\gamma_{123}$ )													-0,2578 n.s. n.s. 0,7197	0,0754   0,3086	-3,416   2,332
<b>Aléas de niveau 2</b> Constante ( $u_0$ ) Immigrant ( $u_6$ )  Immigré avant 1981 ( $u_6$ ) Immigré entre 1981 et 1990 ( $u_7$ ) Immigré entre 1991 et 1995 ( $u_8$ ) Immigré après 1995 ( $u_9$ )  Amérique latine ( $u_7$ ) Europe ( $u_9$ ) États-Unis et Océanie ( $u_{10}$ ) Maghreb ou Moyen-Orient ( $u_{12}$ )	Variance 0,9968	dl 36	Chi-carré 11892,5	Variance 0,1976	dl 33	Chi-carré 1414,4	Variance 0,1670 0,1255	dl 33 33	Chi-carré 723,4 246,8	Variance 0,1674	dl 33	Chi-carré 712,2	Variance 0,1865	dl 29	Chi-carré 845,3
										0,1184	33	160,9			
										0,1620	33	76,1			
										0,1733	33	69,9			
										0,2540	33	60,0			
													0,6116	29	96,8
													0,2475	29	249,0
													0,5117	29	47,8
													0,1025	29	44,1

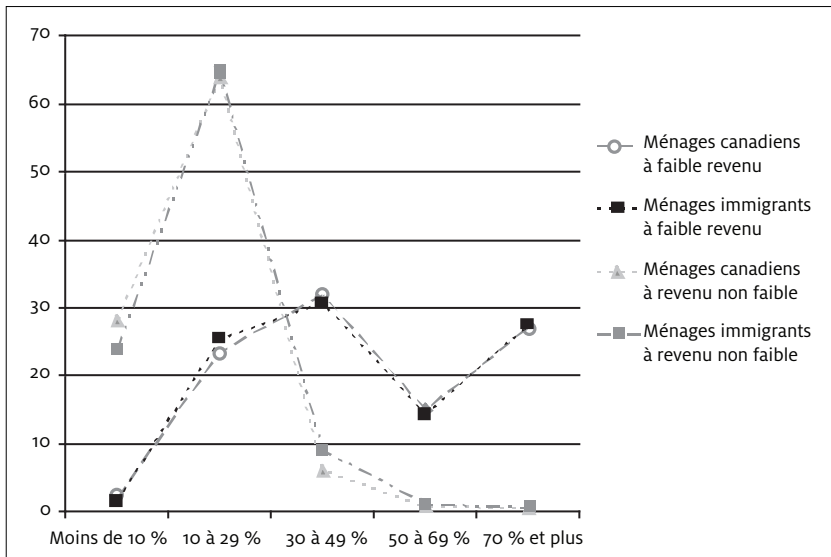
Note:  $n = 69\ 816$  et  $j = 37$ ; Coeff. = Coefficient; e.t. = Erreur type du coefficient; T = T de student; n.s. = non significatif au seuil de 10 %; dl = degré de liberté; les modèles ont été estimés à l'aide du logiciel HLM 6.02 en appliquant la méthode d'estimation « restricted PQL »; les résultats présentés dans le tableau sont fournis pour les « united-specific model with robust standard errors » (qui intègrent les termes  $u$  à leur estimation); nous avons retenu cette solution plutôt que celle proposée par les « population-average model » (qui fixent à 0 les termes aléatoires) étant donné le type de questions que nous nous posons et qui impliquaient que nous ayons des informations à la fois sur les individus et d'éventuelles variations dans l'espace; nous n'avons pas repris les matrices T de variance/covariance pour alléger la présentation des résultats – les personnes intéressées peuvent nous contacter pour les obtenir.

Sources: Société d'habitation du Québec (compilation spéciale du recensement de 2001 de Statistique Canada, données-échantillon 20 %), tableau 36, et Statistique Canada, *Recensement de la population et des logements de 1996*, calculs de l'auteur.

Nous avons choisi de suivre une approche empirique proche des travaux précédents mais en l'appliquant plutôt aux déterminants intra-urbains du phénomène, thème sur lequel la littérature actuelle s'est encore peu penchée. Nous estimerons ainsi la probabilité qu'à un ménage locataire de dépenser 50 % ou plus de ses revenus pour se loger. Les propriétaires sont rarement intégrés à ce type de recherches, les principales théories sur le sujet estimant qu'ils disposent d'un choix supplémentaire par rapport aux locataires, celui de précisément le redevenir. De même, la limite de 50 % est celle la plus souvent utilisée dans les travaux actuels car elle permet de mesurer des difficultés sévères en matière de logement qui peuvent mettre en péril la stabilité économique d'un ménage (Skaburskis, 2004).

Une première approche descriptive du phénomène indique tout d'abord que les difficultés d'accessibilité financière des ménages locataires sont intimement liées à leur niveau de revenu. Que ce soit pour les ménages immigrants ou non-immigrants, le fait d'être un ménage à faible revenu est fortement associé à un taux d'effort égal ou supérieur à 50 % (voir figure 1). Le faible revenu et le taux d'effort doivent donc être estimés séparément. Nous l'avons fait dans une étude antérieure en montrant que les déterminants des deux phénomènes étaient identiques, confirmant les

**FIGURE 1** Taux d'effort des ménages canadiens et immigrants selon le faible revenu (RMR de Montréal, 2001)



Sources : Société d'habitation du Québec (compilation spéciale du recensement de 2001 de Statistique Canada, données-échantillon 20 %), tableau 36.

résultats d'autres enquêtes (Leloup et Ferreira, 2006). Nous ne reviendrons donc pas sur les modèles estimant le faible revenu pour nous concentrer sur le taux d'effort.

Les modèles ont été construits en suivant la même démarche que dans le cas de l'estimation du taux de propriété (voir tableau 4). Le modèle 1, non conditionnel, permet d'identifier que la variance de niveau 2 est significative mais faible. Le modèle 2 intègre des variables au niveau contextuel : il met ainsi en évidence que le niveau moyen des difficultés d'accessibilité financière au logement est relié à l'hétérogénéité des classes de revenu et au niveau moyen de revenu, la diversité linguistique n'ayant pas d'effet significatif. Entre les deux modèles, on note également que les deux variances de niveau 2 sont presque identiques.

Les modèles 3, 4 et 5 suivants combinent des variables contextuelles et individuelles. Les ménages immigrants sont plus susceptibles que les autres d'éprouver des difficultés à se loger lorsqu'ils sont locataires, la probabilité moyenne d'être au-dessus du seuil de 50 % du taux d'effort est en effet augmentée par un facteur de 1.51 (Exp. 0.4163) et ce, une fois contrôlé l'effet du genre de ménage et des variables contextuelles. Le modèle 3 indique aussi que la probabilité d'éprouver des difficultés à se loger des ménages immigrants locataires s'accroît avec la diversité linguistique. Les résultats des deux derniers modèles sont plus ambigus et difficiles à interpréter. Lorsque l'on y introduit la période d'immigration ou la région de naissance, les paramètres des effets de contexte sont non significatifs. Nous avons donc choisi d'introduire dans nos modèles les seuls effets fixes de la période d'immigration et de la région de naissance.

La construction de ces modèles illustre la prépondérance des variables individuelles dans l'explication du phénomène. Que ce soit pour la période d'immigration ou la région de naissance, des variations significatives existent à l'intérieur de la population immigrante : les immigrants récents et ceux issus de l'Afrique subsaharienne, de l'Asie, de l'Amérique latine et du Maghreb ou du Moyen-Orient connaissent un risque accru d'avoir à faire face à des difficultés sévères d'accès au logement lorsqu'ils sont locataires. Le niveau moyen du risque apparaît également peu lié à la diversité linguistique des territoires ni à leur hétérogénéité en ce qui a trait au revenu mais plutôt à leur niveau socio-économique moyen, cette caractéristique réduisant la probabilité de connaître des difficultés sévères à se loger.

**TABEAU 4** Estimation de la probabilité des ménages locataires de dépenser 50% et plus de leurs revenus pour se loger (RMR de Montréal, 2001)

CARACTÉRISTIQUES	MODÈLE 1			MODÈLE 2			MODÈLE 3			MODÈLE 4			MODÈLE 5		
<b>Constante</b> ( $\beta_0$ )	Coeff.	e.t.	T	Coeff.	e.t.	T	Coeff.	e.t.	T	Coeff.	e.t.	T	Coeff.	e.t.	T
Intercepte ( $\gamma_{00}$ )	-1,5919	—	—	-1,6198	0,0312	-51,807	-1,2714	0,0355	-35,7	-1,2518	0,0355	35,249	-1,2592	0,0356	-35,322
Langue ( $\gamma_{01}$ )				n.s.			-0,4739	0,2509	-1,888	n.s.			n.s.		
Classe de revenu ( $\gamma_{02}$ )				-1,3004	0,4825	2,695	n.s.			n.s.			n.s.		
Revenu moyen ( $\gamma_{03}$ )				-0,2273	0,1302	-1,746	-0,2906	0,1509	-1,925	-0,2736	0,1500	-1,824	-0,2691	0,1354	-1,987
<b>Autre genre de ménage</b> ( $\beta_1$ )							-0,7390	0,0897	-8,237	-0,7801	0,0886	-8,796	-0,7670	0,0883	-8,684
<b>Couple avec enfant(s)</b> ( $\beta_2$ )							-1,2506	0,0565	-22,112	-1,3176	0,0615	-21,418	-1,3070	0,0598	-21,847
<b>Couple sans enfant</b> ( $\beta_3$ )							-1,4066	0,0672	-20,917	-1,4307	0,0651	-21,960	-1,4156	0,0668	-21,186
<b>Famille monoparentale</b> ( $\beta_4$ )							-0,5434	0,0649	-8,362	-0,5455	0,0632	-8,623	-0,5480	0,0642	-8,528
<b>Immigrant</b> ( $\beta_5$ )															
Intercepte ( $\gamma_{50}$ )							0,4163	0,0431	9,649						
Langue ( $\gamma_{51}$ )							0,6537	0,3379	1,934						
Classe de revenu ( $\gamma_{52}$ )							n.s.								
Revenu moyen ( $\gamma_{53}$ )							n.s.								
<b>Immigré avant 1981</b> ( $\beta_6$ )										0,1365	0,0647	2,110			
<b>Immigré entre 1981 et 1990</b> ( $\beta_7$ )										0,5059	0,1462	3,459			
<b>Immigré entre 1991 et 1995</b> ( $\beta_8$ )										0,5839	0,1258	4,639			
<b>Immigré après 1995</b> ( $\beta_9$ )										1,0525	0,1172	8,980			
<b>Afrique subsaharienne</b> ( $\beta_{10}$ )													0,6957	0,1371	5,074



TABLEAU 4 (suite)

CARACTÉRISTIQUES	MODÈLE 1			MODÈLE 2			MODÈLE 3			MODÈLE 4			MODÈLE 5		
<b>Amérique latine</b> ( $\beta_6$ ) Intercepte ( $\gamma_{60}$ )													0,4541	0,0800	5,672
<b>Asie</b> ( $\beta_7$ ) Intercepte ( $\gamma_{70}$ )													0,6761	0,1166	5,797
<b>Europe</b> ( $\beta_8$ ) Intercepte ( $\gamma_{80}$ )													0,2311	0,0621	3,719
<b>États-Unis et Océanie</b> ( $\beta_9$ ) Intercepte ( $\gamma_{90}$ )													n.s.		
<b>Caraïbes</b> ( $\beta_{10}$ ) Intercepte ( $\gamma_{100}$ )													0,3052	0,0925	3,300
<b>Maghreb ou Moyen-Orient</b> ( $\beta_{11}$ ) Intercepte ( $\gamma_{110}$ )													0,7699	0,0661	11,642
<b>Aléas de niveau 2</b>	Variance	dl	Chi-carré	Variance	dl	Chi-carré	Variance	dl	Chi-carré	Variance	dl	Chi-carré	Variance	dl	Chi-carré
Constante ( $\mu_0$ )	0,0329	36	219,6	0,0236	33	152,6	0,0219	33	108,6	0,0201	33	131,0	0,0191	33	127,9
Immigrant, pente ( $u_3$ )							0,0242	33	48,3						

Note:  $n = 41\ 134$  et  $j = 37$ ; Coeff. = Coefficient; e.t. = Erreur type du coefficient; T = T de student; n.s. = non significatif au seuil de 10 %; dl = degré de liberté; les modèles ont été estimés à l'aide du logiciel HLM 6.02 en appliquant la méthode d'estimation « restricted PQL »; les résultats présentés dans le tableau sont fournis pour les « united-specific model with robust standard errors » (qui intègrent les termes  $u$  à leur estimation); nous avons retenu cette solution plutôt que celle proposée par les « population-average model » (qui fixent à 0 les termes aléatoires) étant donné le type de questions que nous nous posons et qui impliquaient que nous ayons des informations à la fois sur les individus et d'éventuelles variations dans l'espace; nous n'avons pas repris les matrices T de variance/covariance pour alléger la présentation des résultats - les personnes intéressées peuvent nous contacter pour les obtenir.

Sources: Société d'habitation du Québec (compilation spéciale du recensement de 2001 de Statistique Canada, données-échantillon 20 %), tableau 36. et Statistique Canada, *Recensement de la population et des logements de 1996*, calculs de l'auteur.

## CONCLUSION

Les études sur le logement au Canada ont longtemps favorisé les explications en termes ethnoculturels lorsqu'elles traitaient des immigrants. Dans cet article, nous avons d'abord cherché à proposer une interprétation alternative à cette approche. Nous avons fait appel à l'approche néo-wébérienne et, en particulier, aux travaux qui posent les jalons théoriques et factuels nécessaires à la compréhension des transformations des villes contemporaines. Ces dernières sont engagées de manière croissante dans un processus de métropolisation qui modifie leurs structures économiques et politiques. Les acteurs individuels qui y résident ou les acteurs collectifs qui y évoluent sont donc exposés dans leurs différentes activités aux effets de cette transformation d'ensemble. Les dynamiques qui en résultent affectent les différents marchés économiques, que ce soit le marché foncier, celui du logement ou celui des biens et services, tout en y établissant de nouvelles hiérarchies et en y refaçonnant les inégalités.

Le passage d'un cadre d'analyse behavioriste à l'approche institutionnaliste suppose également l'adoption d'outils de recherche qui intègrent non seulement des facteurs individuels mais aussi contextuels, d'où notre recours à la technique des modèles multiniveaux. Leur principal intérêt est de rendre accessible au chercheur la prise en considération simultanée des variables individuelles et contextuelles dans l'étude des phénomènes sociaux. Dans le cas qui nous occupe, l'analyse multiniveau a montré que l'on ne pouvait pas faire reposer l'explication des conditions de logement des ménages immigrants sur les seules variables individuelles, du moins en ce qui a trait à l'accession à la propriété. En ce sens, l'étude exploratoire proposée ici vient renforcer les arguments théoriques de l'approche néo-wébérienne en indiquant que les phénomènes urbains contemporains ne sont pas seulement dépendants des choix et des attitudes individuelles mais aussi des configurations économiques, politiques et culturelles dans lesquelles ils se produisent.

Au niveau de Montréal, les résultats de la présente étude soulignent l'importance du rôle de l'espace dans l'accession à la propriété, cette variabilité s'expliquant en partie par les facteurs retenus : la diversité ethnique (mesurée par la langue maternelle), le degré d'hétérogénéité sociale (mesuré à l'aide des classes de revenu) et le niveau socio-économique des quartiers (mesuré par le revenu moyen des ménages). Ces résultats indiquent également que le rôle tenu par l'espace n'est pas constant, il varie en fonction des caractéristiques individuelles des ménages. Pour les ménages immigrants, il semble bien que ce soit l'hétérogénéité sociale qui vient ren-

forcer leur probabilité d'accéder à la propriété. Par contre, lorsque l'on décompose cette population en sous-ensembles, les interactions entre les attributs individuels et les caractéristiques contextuelles deviennent plus complexes. Lorsque l'on introduit la période d'immigration, l'effet de l'hétérogénéité sociale se maintient pour les immigrants arrivés avant 1981 et les nouveaux arrivants (ceux qui ont immigré après 1995), alors que pour ceux arrivés entre ces deux périodes, c'est le niveau socio-économique moyen du quartier qui semble déterminant. Cependant, il n'est pas simple de fournir une interprétation définitive de ces résultats. Ainsi, il n'est pas possible de distinguer, à partir de nos données, entre un éventuel effet de cohorte ou de durée sur l'insertion résidentielle des immigrants et leur capacité à accéder à la propriété. Une manière de contourner cette limite serait de reprendre le même type d'analyse, mais en l'appliquant cette fois à des données de plusieurs recensements pour comparer l'accès à la propriété des immigrants récents à chaque période.

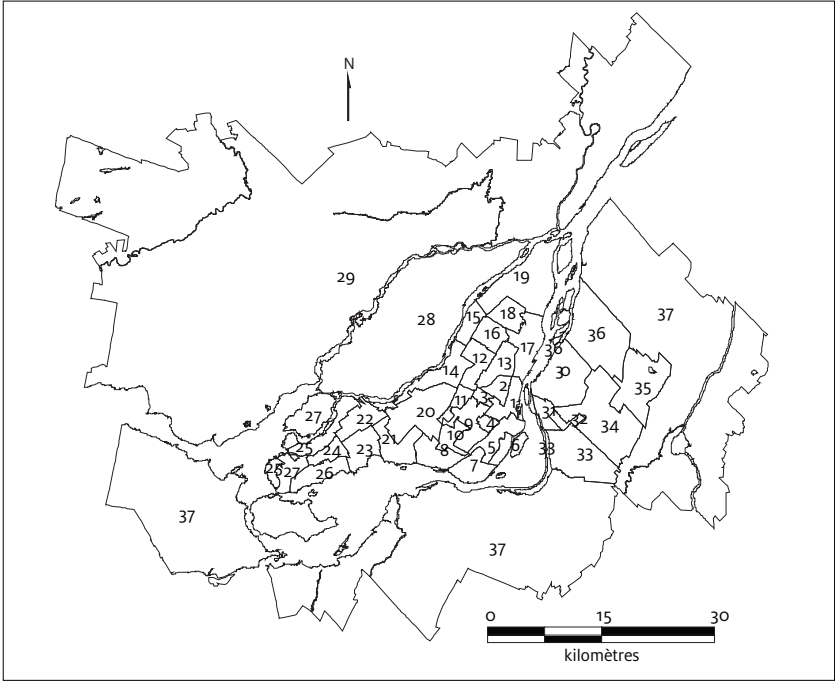
De manière complémentaire, les régions d'origine des immigrants interfèrent sur leur probabilité d'accéder à la propriété, alors que les relations entre cette variable et les facteurs contextuels se complexifient encore. D'une part, ce sont les immigrants issus des groupes des minorités visibles qui présentent la probabilité la plus faible d'accéder à la propriété. D'autre part, les facteurs contextuels semblent peu intervenir à ce stade de l'analyse parce que les variances reliées à l'espace ou les indicateurs retenus pour le décrire ne sont pas significatifs. Dès lors, il semble bien qu'une partie des inégalités constatées au niveau des conditions de logement des ménages soit due à des différences quant à l'origine ethnique, sans qu'il soit possible de départager avec certitude si ces inégalités sont la conséquence d'un processus de discrimination ou si elles reflètent des écarts dans le capital économique ou humain des différents groupes. Enfin, l'accession à la propriété ne constitue qu'une dimension des conditions de logement. L'accessibilité financière au logement en est une autre. Cette dernière revêt aujourd'hui un caractère particulier étant donné le fort réinvestissement dont les métropoles font l'objet et des pressions que ce phénomène induit sur le marché du logement. La présente étude montre cependant que cette question serait plutôt autonome par rapport à l'espace intra-urbain où elle prend place. C'est du moins ce que nos résultats nous amènent à conclure dans le cas de Montréal. Cette absence d'effets de contexte sur l'accessibilité financière au logement reste toutefois délicate à interpréter. S'il est indiscutable que les caractéristiques des ménages conditionnent fortement leur accès au logement, il est possible que les évolu-

tions du contexte jouent également un rôle. Le peu de sensibilité des résultats que nous avons obtenu par rapport aux variables contextuelles peut se comprendre comme une conséquence logique de la métropolisation. Les ménages à faible revenu éprouvent des difficultés à se loger quel que soit le quartier qu'ils choisissent en raison d'une pression généralisée sur le marché du logement, cette pression étant elle-même la conséquence d'une croissance de la demande en logement et de la restructuration de l'économie montréalaise. Si notre étude permet de soutenir en partie cette hypothèse, elle ne tranche pas définitivement la question. Des travaux complémentaires devront être menés à ce sujet, en particulier, sur une base comparative.

Malgré les limites évoquées au fil du texte, il nous semble que l'analyse multiniveau et le cadre d'analyse institutionnel offrent un intérêt certain dans le domaine du logement et des études urbaines. Ils permettent en effet de penser la ville et ses évolutions dans toute leur complexité. C'est en définitive ce que nous cherchions à montrer en reprenant la question des conditions de logement des ménages immigrants, bien que les facteurs contextuels retenus soient encore relativement simples et l'analyse exploratoire. Il n'en reste pas moins que les résultats auxquels cette étude aboutit sont prometteurs et méritent qu'y soient consacrés des développements futurs.

ANNEXE CARTOGRAPHIQUE

CARTE 1 RMR de Montréal en 2001 (unités territoriales d'analyse)



Légende

*Arrondissements de la Ville de Montréal (en 2002)*

- 1. Ville-Marie
- 2. Plateau Mont-Royal
- 3. Outremont
- 4. Westmount
- 5. Sud-Ouest
- 6. Verdun
- 7. LaSalle
- 8. Lachine
- 9. Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce
- 10. Côte-St-Luc-Hampstead-Montréal-Ouest
- 11. Mont-Royal
- 12. Villieray-Saint-Michel-Parc-Extension
- 13. Rosemont-Petite-Patrie

- 14. Ahunstic-Cartierville
- 15. Montréal-Nord
- 16. Saint-Léonard
- 17. Mercier-Hochelaga-Maisonneuve
- 18. Anjou
- 19. Rivières-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles-Montéal-Est
- 20. Saint-Laurent
- 21. Dorval-île-Dorval
- 22. Dollard-des-Ormeaux-Roxboro
- 23. Pointe-Claire
- 24. Kirkland
- 25. Pierrefonds-Senneville
- 26. Beaconsfield-Baie-d'Urfé
- 27. L'île-Bizard-Sainte-Genève-Sainte-Anne-de-Bellevue

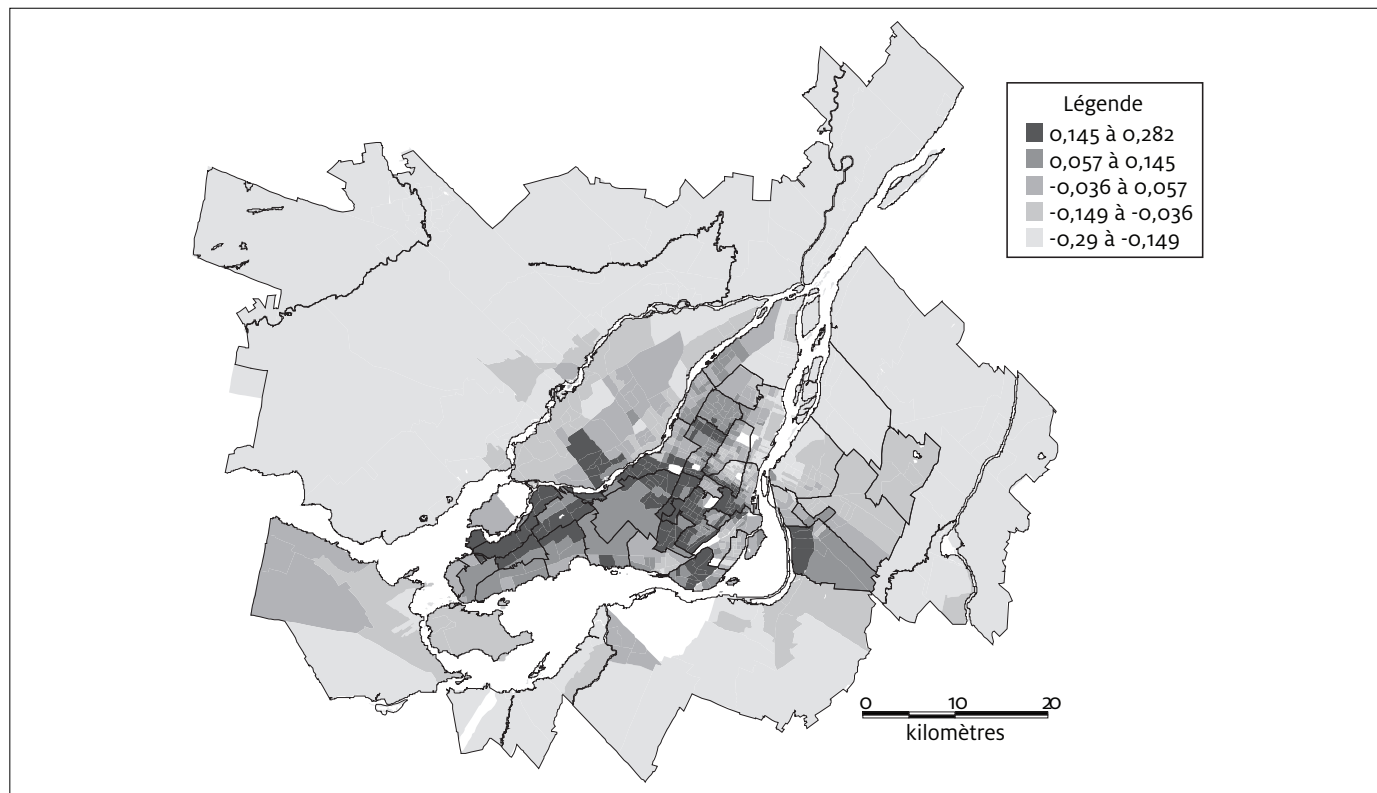
- 28. Laval
- 29. Couronne Nord

*Arrondissement de Longueuil (en 2002)*

- 30. Longueuil
- 31. Saint-Lambert-Ville Lemoyne
- 32. Greenfield Park
- 33. Brossard
- 34. Saint-Hubert
- 35. Saint-Bruno-de-Montarville
- 36. Boucherville
- 37. Couronne Sud

Source : Statistique Canada, *Fichier géographique du recensement*, cartographie de l'auteur.

**CARTE 2** Langue maternelle dans la RMR de Montréal en 1996 (indice d'entropie par SR)



**CARTE 3** Classe de revenu dans la RMR de Montréal en 1996 (indice d'entropie par SR)



## ANNEXE MÉTHODOLOGIQUE

En reprenant la notation proposée par Raudenbush et Byrk (2002), le modèle multiniveau estimant l'accession à la propriété selon le fait d'être immigrant ou non et selon la diversité linguistique au niveau territorial s'écrit de la manière suivante :

$$\text{Prob (Imm} = 1 \mid \beta) = \varphi$$

$$\eta_{ij} = \log \left( \frac{\varphi_{ij}}{1 - \varphi_{ij}} \right)$$

$$\eta_{ij} = \beta_{0j} + \beta_{1j} (\text{IMM})$$

avec les modèles de niveau 2 :

$$\beta_{0j} = \gamma_{00} + \gamma_{01} (\text{LANGUE}) + u_{0j}, \quad \text{avec } u_{0j} \approx N(0, \tau_{00})$$

$$\beta_{1j} = \gamma_{10} + \gamma_{11} (\text{LANGUE}) + u_{1j}, \quad \text{avec } u_{1j} \approx N(0, \tau_{11})$$

et où la matrice de variance/covariance entre paramètres aléatoires prend la forme symétrique suivante :

$$T \begin{bmatrix} \tau_{00} & \tau_{01} \\ \tau_{10} & \tau_{11} \end{bmatrix}$$

où  $\eta_{ij}$  exprime la probabilité d'être propriétaire sous la forme d'un logarithme; cette probabilité est estimée au niveau 1 par un modèle composé d'un intercepte ( $\beta_{0j}$ ) et d'un paramètre ( $\beta_{1j}$ ) prenant en compte l'effet d'être immigrant ( $\text{IMM} = 1$ ) sur la probabilité d'accéder à la propriété; ces deux paramètres sont ensuite eux-mêmes estimés par les modèles de niveau 2 au travers des  $j$  unités territoriales;  $\gamma_{00}$  correspond alors à la probabilité moyenne d'être propriétaire au travers des  $j$  unités territoriales;  $\gamma_{01}$  saisit la variation introduite par la diversité linguistique des unités territoriales sur la probabilité d'être propriétaire;  $\gamma_{10}$  est l'effet moyen de l'immigration sur la probabilité d'être propriétaire;  $\gamma_{11}$  est la variation de l'effet moyen de l'immigration en fonction de la diversité linguistique au travers des unités territoriales;  $u_{0j}$  est l'effet propre de l'unité territoriale  $j$  sur la probabilité moyenne d'être propriétaire en contrôlant la diversité linguistique et  $u_{1j}$  est l'effet propre de l'unité territoriale  $j$  sur l'effet de l'immigration en contrôlant la diversité linguistique;  $u_{0j}$  et  $u_{1j}$  sont des variables aléatoires de moyenne nulle, de variances  $\tau_{00}$  et  $\tau_{11}$ , et de covariance  $\tau_{01}$ .



## BIBLIOGRAPHIE

- ANAS, A., R. ARNOTT et K. A. SMALL. 1997. *Urban Spatial Structure*. Irvine, CA, University of California Transportation Center, Working Paper.
- ANCTIL, P. 1984. « Double majorité et multiplicité ethnoculturelle à Montréal », *Recherches Sociographiques*, XXV, 3 : 441-456.
- APPARICIO, P. 2000. *Les indices de ségrégation résidentielle : un outil intégré dans un système d'information géographique*. Site Cybergeop, publication en ligne consultée le 23 mars 2006 : <http://193.55.107.45/essoct/apparici/apparici.htm> ).
- APPARICIO, P., X. LELOUP et P. RIVET. 2006. *La répartition spatiale des immigrants à Montréal : apport des indices de ségrégation résidentielle*. Montréal, Immigration et Métropoles, Publication no 28.
- APPARICIO, P., et A.-M. SÉGUIN. 2002. « La division de l'espace résidentiel montréalais en fonction de la langue maternelle : apport des indices de ségrégation résidentielle », *Canadian Journal of Urban Research/Revue canadienne d'études urbaines*, 11, 2 : 265-297.
- BALAKRISHNAN, T. R., et Z. WU. 1992. « Home ownership patterns and ethnicity in selected Canadian Cities », *Canadian Journal of Sociology/Cahiers canadiens de sociologie*, 17, 4 : 389-403.
- BLANC, B. 1986. « Problématique de la localisation des nouveaux immigrants à Montréal », *Canadian Ethnic Studies/Études ethniques au Canada*, XVIII, 1 : 89-108.
- BUNTING, T., R. A. WALKS et P. FILION. 2004. « The uneven geography of housing affordability stress in Canadian metropolitan areas », *Housing Studies*, 19, 3 : 361-393.
- BURGESS, E. 1990. « La croissance de la ville. Introduction à un projet de recherche », dans Y. GRAFMEYER et I. JOSEPH, éd. *L'École de Chicago. Naissance de l'écologie urbaine*. Paris, Aubier : 131-147.
- CHARBONNEAU, J., et A. GERMAIN. 1998. « Les modèles d'insertion urbaine des groupes ethniques : discussion à partir du cas des quartiers multiethniques montréalais », *Canadian Ethnic Studies/Études ethniques au Canada*, XXX, 1 : 97-118.
- CHARBONNEAU, J., et A. GERMAIN. 2002. « Les banlieues de l'immigration », *Recherches sociographiques*, XLIII, 2 : 311-328.
- CHOKO, M. H. 1998. « Ethnicity and Home Ownership in Montréal, 1921-51 », *Urban History Review/Revue d'histoire urbaine*, XXXVI, 2 : 32-41.
- CHOKO, M. H., J.-P. COLLIN et A. GERMAIN. 1986. « Le logement et les enjeux de la transformation de l'espace urbain : Montréal, 1940-1960. Première partie », *Urban History Review/Revue d'histoire urbaine*, XV, 2 : 127-136.
- CHOKO, M. H., J.-P. COLLIN et A. GERMAIN. 1987. « Le logement et les enjeux de la transformation de l'espace urbain : Montréal, 1940-1960. Deuxième partie », *Urban History Review/Revue d'histoire urbaine*, XV, 3 : 243-253.

- COLLIN, J.-P., et M. ROBERTSON. 2005. « The borough system of consolidated Montréal : revisiting urban governance in a composite metropolis », *Journal of Urban Affairs*, 27, 3 : 307-330.
- COPP, T. 1974. *The Anatomy of Poverty. The Condition of the Working Class in Montréal, 1897-1929*. Toronto, McClelland and Stewart.
- COURGEAU, D. 2004. *Du groupe à l'individu. Synthèse multiniveau*. Paris, Institut national d'études démographiques.
- EADE, J., et C. MELE, éd. 2002. *Understanding the City. Contemporary and Future Perspectives*. Oxford, UK/Malden, Mass, Blackwell.
- GARON, M. 1988. *Une expérience de testing de la discrimination raciale dans le logement à Montréal*. Montréal, Commission des droits de la personne du Québec.
- GERMAIN, A. 1997. *Montréal : laboratoire de cosmopolitisme entre deux mondes*. Montréal, INRS-Urbanisation, culture et société.
- GERMAIN, A. 2005. « Variations sur les vertus de la ville proche. La métropole montréalaise à l'épreuve de la diversité », *Cahiers de géographie du Québec*, 49, 138 : 289-300.
- GERMAIN, A., et D. ROSE. 2000. *Montreal. The Quest for a Metropolis*. Chichester/Toronto, Wiley.
- GRAFMEYER, Y., et I. JOSEPH. 1990. « Présentation. La ville-laboratoire et le milieu urbain », dans Y. GRAFMEYER et I. JOSEPH, éd. *L'École de Chicago. Naissance de l'écologie urbaine*. Paris, Aubier : 5-52.
- HAAN, M. 2005. *Diminution de l'avantage des immigrants en matière de propriété : analyse du cycle de vie de la baisse de fortunes et de l'évolution de l'accession à la propriété chez les immigrants de Montréal, Toronto et Vancouver, 1981-2001*. Ottawa, Statistique Canada.
- HAMNETT, C. 1995. « Les changements socio-économiques à Londres. Croissance des catégories tertiaires qualifiées ou polarisation? » *Sociétés contemporaines*, 22/23 : 15-32.
- HAMNETT, C. 1996a. « Social Polarisation, Economic Restructuring and Welfare State Regimes », *Urban Studies*, 33, 8 : 1407-1430.
- HAMNETT, C. 1996b. « Why Sassen is wrong : A Response to Burgers », *Urban Studies*, 33, 1 : 107-110.
- HOU, F. 2006. « Spatial assimilation of racial minorities in Canada's immigrant gateway cities », *Urban Studies*, 43, 7 : 1191-1213.
- HULCHANSKI, D. 1995. « The concept of housing affordability : six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio », *Housing Studies*, 10, 4 : 471-491.
- HULCHANSKI, D. 2002. *Housing Policy for Tomorrow's Cities*, Canadien Policy Research Networks/Réseaux canadiens de recherche en politiques publiques. Ottawa, Family Network, Discussion Paper F27.
- LELOUP, X. À paraître. « Vers la ville pluraliste? Distribution et localisation des minorités visibles à Montréal, Toronto et Vancouver en 2001 », *Canadian Journal of Regional Science/Revue canadienne des sciences régionales*.

- LELOUP, X., et V. FERREIRA. 2006. *Conditions de logement des ménages immigrants. Géographie du logement, accession à la propriété et accessibilité financière dans la région métropolitaine de Montréal*. Montréal, Immigration et Métropoles, Publication no. 27.
- LELOUP, X., et N. ZHU. 2006. « Différence dans la qualité de logement : immigrants et non-immigrants à Montréal, Toronto et Vancouver », *Journal of International Migration and Integration/Revue de l'intégration et de la migration internationale*, 7, 2 : 133-166.
- LÉVY, J.-P. 1998. « Dynamique du parc immobilier et mobilité résidentielle », dans M. C. SEGAUD, C. BONVALET et J. BRUN, éd. *Logement et habitat. L'état des savoirs*. Paris, La Découverte : 336-343.
- LÉVY, J.-P. 2003. « Peuplement et trajectoires dans l'espace résidentiel : le cas de la Seine-Saint-Denis », *Population*, 58, 3 : 365-400.
- LEY, D. 1999. « Myths and meanings of immigration and the metropolis », *The Canadian Geographer/Le Géographe canadien*, 43, 1 : 2-19.
- LINTEAU, P.-A. 1982. « La montée du cosmopolitisme montréalais », Québec, IQRS, *Questions de culture*, 2 : 23-53.
- MARCUSE, P. 1997. « The Enclave, the Citadel, and the Ghetto : What has changed in the Post-Fordist U.S. City », *Urban Affairs Review*, 33, 2 : 228-264.
- MARCUSE, P., et R. VAN KEMPEN, éd. 2000. *Globalizing Cities. A New Spatial Order?* Oxford, UK/Malden, Mass, Blackwell.
- MARSAN, J.-C. 1974. *Montréal en évolution. Historique du développement de l'architecture et de l'environnement montréalais*. Montréal, Fides.
- MASSEY, D. S. 1985. « Ethnic residential segregation : a theoretical synthesis and empirical review », *Sociology and Social Research*, 3 : 315-350.
- MCNICOLL, C. 1993. *Montréal. Une société multiculturelle*. Paris, Belin.
- MOORE, E., et A. SKABURSKIS. 2004. « Canada's increasing housing affordability burdens », *Housing Studies*, 19, 3 : 395-413.
- MURDIE, R. A. 1998. « The Welfare State, Economic Restructuring and Immigrant Flows : Impacts on Socio-spatial Segregation in Greater Toronto », dans S. MUSTERD et W. OSTENDORF, éd. *Urban Segregation and the Welfare State. Inequality and Exclusion in Western Cities*. London/New York, Routledge : 64-93.
- MURDIE, R. A. 2004. « Housing affordability : immigrant and refugee experiences », dans D. HULCHANSKI et M. SHAPCOTT, éd. *Finding Room : Options for a Canadian Rental Housing Strategy*. Toronto, University of Toronto, Center for Urban and Community Studies, CUCS Press : 147-158.
- NIJMAN, J. 2000. « The Paradigmatic City », *Annals of the Association of American Geographers*, 90, 1 : 135-145.
- NOVAC, S., J. DARDEN, D. HULCHANSKI et A.-M. SÉGUIN. 2002. *Housing Discrimination in Canada : The State of the Knowledge*. Ottawa, SCHL/CMHC.
- ÖZÜEKREN, A. S., et R. VAN KEMPEN. 2002. « Housing careers of minority ethnic groups : experiences, explanations and prospects », *Housing Studies*, 17, 3 : 365-379.

- PICHÉ, V. 2003. « Un siècle d'immigration au Québec : de la peur à l'ouverture », dans V. PICHÉ et C. LE BOURDAIS, éd. *La démographie québécoise. Enjeux du XXI<sup>e</sup> siècle*. Montréal, Presses de l'Université de Montréal : 225-263.
- POLÈSE, M., et R. SHEARMUR. 2004. « Culture, language, and the location of high-order service functions : the case of Montréal and Toronto », *Economic geography*, 80, 4 : 329-350.
- RAMIREZ, B. 1989. *Les Italiens au Canada*. Ottawa, Société historique du Canada/Série : Les groupes ethniques du Canada, Brochure 14.
- RAUDENBUSH, S. W., et A. S. BRYK. 2002. *Hierarchical Linear Models. Applications and Data Analysis Methods*. ThousandOaks/London/NewDelhi, Sage.
- RAY, B. K. 1998. *A Comparative Study of Immigrant Housing, Neighbourhoods and Social Networks in Toronto and Montréal*. Ottawa, SCHL/CMHC.
- RAY, B. K. 1999. « Plural geographies in Canadian cities : interpreting immigrant residential spaces in Toronto and Montreal », *Canadian Journal of Regional Science/Revue canadienne des sciences régionales*, XXII, 1/2 : 65-86.
- RAY, B. K., et E. MOORE. 1991. « Access to homeownership among immigrant groups in Canada », *Canadian Review of Sociology and Anthropology/Revue canadienne de sociologie et d'anthropologie*, 28, 1 : 1-29.
- REX, J., et R. MOORE. 1967. *Race, Community and Conflict*. London, Oxford University Press.
- ROSE, D. 1996. « Economic Restructuring and the Diversification of Gentrification in the 1980s : A View from a Marginal Metropolis », dans J. CAULFIELD et L. PEAKE, éd. *City Lives and City Forms : Critical Research and Canadian Urbanism*. Toronto-Buffalo-London, University of Toronto Press : 131-172.
- SASSEN, S. 1993. *The Global City (New York, London, Tokyo)*. Princeton, NJ, Princeton University Press.
- SASSEN, S. 2006. *Territory, Authority, Rights : from Medieval to Global Assemblages*. Princeton Princeton University Press, NY/Woodstock,UK.
- SAVITCH, H. V., et P. KANTOR. 2002. *Cities in the International Marketplace. The Political Economy of Urban Development in North America and Western Europe*. Princeton, Princeton University Press, NY/Woodstock,UK.
- SEGAUD, M., C. BONVALET et J. BRUN, éd. 1998. *Logement et habitat. L'état des savoirs*. Paris, La Découverte.
- SEGAUD, M., J. BRUN et J.-C. DRIANT, éd. 2002. *Dictionnaire de l'habitat et du logement*. Paris, Armand Colin.
- SHEARMUR, R., et W. J. COFFEY. 2002. « A tale of four cities : intrametropolitan employment distribution in Toronto, Montréal, Vancouver, and Ottawa-Hull, 1981-1996 », *Environment and planning, A*, 34 : 575-598.
- SIMMEL, G. 1990. « Métropoles et mentalité », dans Y. GRAFMAYER et I. JOSEPH, éd. *L'École de Chicago. Naissance de l'écologie urbaine*. Paris, Aubier : 61-77.
- SKABURSKIS, A. 1996. « Race and Tenure in Toronto », *Urban Studies*, 33, 2 : 223-252.

- SKABURSKIS, A. 2004. « Decomposing Canada's growing housing affordability problem : do city differences matter? », *Urban Studies*, 41, 1 : 117-149.
- THIBODEAU, J.-C. 2003. *Évolution du marché du logement locatif : analyse, effets et perspectives*. Québec, SHQ.
- TRÉPANIER, D., et W. J. COFFEY. 2004. « La redistribution intramétropolitaine de l'emploi des services supérieurs dans les quatre plus grandes métropoles canadiennes, 1981-1996 », *Canadian Journal of Regional Science/Revue canadienne des sciences régionales*, XXVII, 1 : 27-48.
- VAN KEMPEN, R., et A. S. ÖZÜEKREN. 1998. « Ethnic segregation in cities : new forms and explanations in a dynamic world », *Urban Studies*, 35, 10 : 1631-1656.
- VELTMAN, C. 1983. « L'évolution de la ségrégation linguistique à Montréal, 1961-1981 », *Recherches Sociographiques*, XXIV, 3 : 379-390.
- ZHU, N., et X. LELOUP. À paraître. « Les trajectoires résidentielles des nouveaux immigrants à Montréal : Une analyse longitudinale et conjoncturelle », *Canadian Journal of Urban Research/Revue canadienne d'études urbaines*.

## ABSTRACT

**Xavier LELOUP**

### **Housing conditions of immigrants and metropolitan dynamics in Montréal: an exploratory multilevel analysis**

This study presents an analysis of housing conditions of immigrant households in Montréal. Using the 2001 census data, its aim is to show the potential effects or consequences of urban factors on housing conditions. Theoretically, interpretation of housing conditions for immigrant households is provided by an historical analysis of metropolis dynamics and a neo-Weberian or institutional framework (Rex and Moore, 1967). This interpretation breaks off with dominant explanations in Canadian urban research, which see in cultural differences the cause of the gap observed between ethnic groups in terms of housing conditions. Empirically, access to homeownership and housing affordability are estimated by means of multilevel models combining individual and contextual factors in the same analysis. Results corroborate the merit of this methodological choice and open the way to other investigations on the effects of metropolitan dynamics on individual outcomes.